

UNIVERSIDAD TÉCNICA FEDERICO SANTA MARÍA
DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA
VALPARAÍSO - CHILE



Garantización del Proceso de Postulación y Adjudicación de Terrenos bajo el DS49: Una Guía Práctica para Proyectos de Construcción

Modalidad Práctica Proyectual

Mariana Isabel Rospigliosi García

MEMORIA DE TITULACIÓN PARA OPTAR AL TÍTULO DE ARQUITECTO

Profesor Referente. **Lauro Olfos Vargas**
Profesor Co-Referente. **Raúl Solís Figueroa**

DICIEMBRE 2024

Material de referencia, su uso no involucra responsabilidad del autor o de la Institución



CONSTANCIA DE VALIDACIÓN Y CONFIDENCIALIDAD DE MONOGRAFÍA A REPOSITORIO ACADÉMICO

1.- IDENTIFICACIÓN DEL TRABAJO ACADÉMICO

Tipo de monografía (marcar una opción): Memoria o trabajo de título Tesis de Postgrado

Título del trabajo: Garantización del proceso de postulación y adjudicación de terrenos bajo el DS49: Una guía práctica para proyectos de construcción

Nombre del candidato(a): Mariana Isabel Rospigliosi García

Carrera / Grado: Arquitectura

Campus: Casa Central **Departamento:** Arquitectura

2.- VALIDACIÓN DEL PROFESOR GUÍA/DIRECTOR DE TESIS

Yo, Lauro Olfos Vargas, en mi calidad de profesor(a) guía/director(a) del trabajo académico mencionado anteriormente **DEJO CONSTANCIA** que:

- He revisado esta versión del documento y corresponde a la versión final aprobada del trabajo.
- El trabajo cumple con los requisitos académicos y de formato establecidos por la institución.

3.- EVALUACIÓN DE CONFIDENCIALIDAD POR PROPIEDAD INDUSTRIAL (marcar una opción)

El trabajo **NO contiene** información que amerite confidencialidad y puede ser publicado de inmediato en repositorio con acceso abierto.

El trabajo **CONTIENE** información con potenciales implicancias de propiedad industrial o intelectual y requiere un periodo de confidencialidad (**embargo**) por (**marcar una opción**):

6 meses 12 meses 2 años 3 años 5 años 10 años

Fundamentación de la necesidad de confidencialidad (obligatorio si se solicita embargo):

4.- FIRMAS

Profesor(a) guía o director(a) de memoria o tesis:

Fecha: 17-10-2025

Firma: 

Estudiante o Candidato(a):

Fecha: 16/10/2025

Firma: 

Este formulario debe ser insertado como página 2 de la memoria o tesis, completado y firmado por estudiante y profesor(a) antes de la entrega en portal PRISMA de Biblioteca USM.

Con todo mi corazón, dedico este trabajo a mis padres, quienes han sido mi mayor fuente de inspiración y apoyo a lo largo de esta etapa. A ustedes, mamá y papá, gracias por su amor incondicional, su paciencia infinita y por estar siempre a mi lado, brindándome palabras de aliento cuando más las necesitaba. Este logro no habría sido posible sin su guía y sacrificios constantes.

Dedico también esta memoria a mis hermanos y abuelos, que han sido un pilar fundamental en mi vida, y a mis amigos, quienes estuvieron presentes en los momentos más desafiantes de este camino. Su compañía, palabras de ánimo y apoyo incondicional fueron fundamentales para superar los obstáculos y alcanzar esta meta.

Gracias por creer en mí y por estar conmigo en cada paso de este recorrido.



RESUMEN

Este trabajo aborda los procesos de postulación y adjudicación del subsidio DS49, un programa destinado a financiar proyectos habitacionales de interés social.

En el primer tema, se analizan los lineamientos fundamentales para la postulación, destacando el llamado bajo condiciones especiales y el marco normativo y operativo del subsidio, con énfasis en los procedimientos para la adquisición de terrenos en la modalidad colectiva y la Resolución 1014 Exenta del MINVU. Este análisis inicial establece las bases teóricas y prácticas para comprender las etapas y requisitos del proceso.

El segundo tema se enfoca en los criterios esenciales para la adjudicación del subsidio, como el valor del terreno, su localización

y el tamaño del proyecto. Se estudia cómo estos elementos influyen en la obtención de puntos y su relevancia para asegurar la viabilidad técnica, normativa y social del proyecto, consolidando propuestas sólidas y competitivas.

Finalmente, en el tercer tema, se presenta una guía práctica orientada a optimizar el proceso de adjudicación del subsidio. Esta incluye estrategias detalladas para la preparación del proyecto, el desarrollo del anteproyecto arquitectónico, y la organización de los antecedentes técnicos y administrativos, destacando la importancia de un enfoque estratégico para maximizar las posibilidades de éxito en la postulación y asegurar un impacto positivo en las comunidades beneficiarias.



ABSTRACT

This work addresses the processes of application and allocation of the DS49 subsidy, a program aimed at financing social housing projects.

The first section analyzes the fundamental guidelines for the application process, emphasizing the special conditions call and the regulatory and operational framework of the subsidy, with particular focus on procedures for collective land acquisition under the modality and the 1014 Exempt Resolution issued by MINVU. This initial analysis lays the theoretical and practical foundation for understanding the stages and requirements of the process.

The second section focuses on the essential criteria for subsidy

allocation, such as land value, location, and project size. It examines how these factors influence scoring and their importance in ensuring the technical, regulatory, and social feasibility of the project, thus building solid and competitive proposals.

Finally, the third section presents a practical guide aimed at optimizing the subsidy allocation process. It provides detailed strategies for project preparation, architectural draft development, and the organization of technical and administrative documentation, highlighting the significance of a strategic approach to maximize success probabilities in the application and ensure a positive impact on beneficiary communities.

**Adjudicación del Subsidio**

Proceso mediante el cual se asignan recursos del programa DS49 a un proyecto habitacional que cumple con los requisitos establecidos.

Antecedentes Técnicos y Administrativos

Documentación requerida para demostrar la viabilidad y el cumplimiento normativo del proyecto habitacional en postulación.

AP - Anteproyecto

Propuesta preliminar de un proyecto habitacional que asegura el cumplimiento de normas urbanísticas. Una vez aprobado, mantiene vigentes estas condiciones durante un tiempo determinado para obtener los permisos necesarios.

Cabida

Cantidad máxima de construcción permitida en un terreno según las normas urbanísticas.

Condiciones Especiales

Modalidad de postulación bajo criterios específicos definidos en un llamado particular del DS49.

Cronograma Retroactivo

Herramienta de planificación que organiza actividades en orden inverso desde una fecha límite para garantizar el cumplimiento de plazos.

EP - Entidad Patrocinante

Organismo o institución encargada de gestionar proyectos habitacionales en representación de postulantes al subsidio.

Equipamiento Urbano

Infraestructura y servicios esenciales, como escuelas, centros de salud, áreas verdes y transporte, cuya proximidad mejora el puntaje del proyecto.

Estudio de Cabida

Análisis técnico que determina la cabida real posible en un terreno específico, considerando normativas, restricciones y condiciones de este



Factores de Puntaje

Criterios establecidos por el MINVU que determinan la prioridad de los proyectos habitacionales en el proceso de asignación del subsidio.

Llamado de Postulación

Convocatoria oficial que establece los términos, plazos y requisitos para participar en el proceso del DS49.

Localización Estratégica

Selección de terrenos en áreas con proximidad a servicios urbanos, buscando maximizar el puntaje del subsidio.

PRC - Plan Regulador Comunal

Instrumento de planificación territorial que establece las normas y restricciones para el uso del suelo en una comuna.

Proyectos Habitacionales de Interés Social

Iniciativas destinadas a proveer vivienda a familias de bajos ingresos, promovidas por programas como el DS49.

Puntaje de Subsidio

Calificación obtenida por un proyecto habitacional basada en los factores establecidos por el llamado del DS49.

Resolución 1014 Exenta

Documento emitido por el MINVU que detalla las condiciones normativas y operativas para el llamado especial del DS49 en 2023.

Subsidio DS49

Programa estatal que financia la construcción de viviendas para familias vulnerables.

Subsidio Habitacional

Ayuda estatal única, no reembolsable, que complementa el ahorro del beneficiario.

Tamaño del Proyecto

Número de viviendas a incluir en un proyecto habitacional, considerado como un factor de puntaje.

Tasación Oficial

Valoración realizada por el SERVIU para determinar el valor del terreno en el marco del subsidio.

Terreno Apto

Predio que cumple con los requisitos normativos, técnicos y estratégicos para ser utilizado en un proyecto habitacional.

Viabilidad Económica

Evaluación de la relación costo-beneficio de un proyecto habitacional en función de los recursos disponibles.

Viabilidad Social

Análisis del impacto del proyecto en la calidad de vida de los beneficiarios y su integración en el entorno urbano.

Viabilidad Técnica

Capacidad de un proyecto para cumplir con las normativas urbanísticas y constructivas requeridas.



ÍNDICE

RESUMEN	06	3.2. Etapas y tiempos de llamado	50
ABSTRACT	08	3.2.1. Cronograma	52
GLOSARIO	10	3.2.2. Antecedentes	54
ÍNDICE	14	4. Síntesis conclusiva	61
INTRODUCCIÓN	16	TEMA II. Criterios y directrices esenciales para la adjudicación del subsidio	63
OFICINA DE PRACTICA	18	1. Criterios para la asignación del subsidio	64
Presentación oficina Social Arquitectura Ltda	18	1.1. Valor del terreno	66
Proyecto principal desarrollado	20	1.2. Localización	68
Proyectos secundarios	22	1.3. Tamaño del proyecto	70
Sobre la practica proyectual	23	2. Directrices proyectuales involucradas	72
TEMA I. ¿Cómo se postula a un proyecto DS49?	25	2.1. Tamaño del proyecto: Estudio de cabida	72
1. Marco Investigativo	26	2.2. Localización: Informe de cumplimientos de las distancias de localización	77
1.1. Perspectivas de la investigación	26	2.2.1 Antecedentes adicionales para validar la localización	79
1.2. Campo de estudio	28	3. Síntesis conclusiva	82
1.3. Alcance permisológico	29	TEMA III. Guía práctica con estrategias para optimizar la adjudicación de subsidios	
2. Marco Normativo y Referencial	30	DS49	85
2.1. Decreto Supremo 49	32	Paso 1. Preparación y selección del terreno	86
2.2. OGUC	40	Paso 2. Desarrollo del proyecto	92
2.3. PRC	41	Paso 3. Organización y entrega de antecedentes	94
2.4. Permisologías	42	4. Síntesis conclusiva	102
2.5. Agentes involucrados	44	CONCLUSIONES	105
3. Llamado, etapas y cronologías.	48	BITÁCORAS	109
3.1. Llamado en condiciones especiales	48	BIBLIOGRAFÍA	116



INTRODUCCIÓN

La gestión de proyectos arquitectónicos bajo el Decreto Supremo 49 (DS49) representa una tarea compleja y de alta importancia para profesionales en arquitectura que se quieren dedicar al ámbito laboral social. Este trabajo se propone explorar, desglosar y proporcionar una guía integral en tres temas fundamentales que abarcan desde la comprensión del DS49 hasta estrategias prácticas para la adjudicación exitosa de terrenos. Se abordarán aspectos cruciales del proceso, ofreciendo una visión en base a la experiencia de cómo optimizar la postulación y gestión de proyectos de construcción.

A lo largo de esta memoria, se abordan en detalle las fases y factores clave del proceso de adjudicación, proporcionando herramientas y estrategias para maximizar las probabilidades de éxito en cada etapa.

En el primer tema, titulado “**¿Cómo se postula a un proyecto DS49?**”, se establece el marco normativo y operativo del subsidio, comenzando con una explicación de los objetivos del DS49 y las distintas alternativas de postulación. Se hace especial hincapié en el llamado en condiciones especiales, específicamente en la modalidad colectiva para la adquisición de terrenos y el desarrollo de proyectos bajo la modalidad CNT. Este análisis permite una comprensión profunda de las características de este llamado, las etapas que deben seguirse, y los antecedentes requeridos para la postulación, destacando la importancia del conocimiento detallado del proceso para llevar a cabo una postulación exitosa.

El segundo tema, denominado “**Criterios y directrices esenciales para la adjudicación del subsidio**”, profundiza en los factores que inciden directamente en la calificación y puntuación del proyecto.

Se analizan aspectos como el valor del terreno, su localización y el tamaño del proyecto, explicando cómo estos influyen en la obtención de puntos en el proceso de adjudicación. Además, se destaca la relevancia de otros antecedentes técnicos y normativos, como el estudio de cabida, el informe de cumplimiento de distancias y los planos georreferenciados, los cuales son esenciales para garantizar la viabilidad del proyecto y su posicionamiento en el proceso de selección.

Finalmente, en el tercer tema, titulado “**Guía práctica para optimizar la adjudicación del subsidio DS49**”, se presenta un conjunto de estrategias basadas en la experiencia para facilitar la gestión del proceso de adjudicación. Este tema ofrece pasos claros para la preparación, desarrollo y presentación del proyecto, desde la recopilación de documentación clave hasta la organización de los antecedentes

necesarios para la postulación. Se incluyen sugerencias de herramientas prácticas, como cronogramas, para asegurar que el proyecto cumpla con todos los requisitos técnicos, normativos y de plazo exigidos. En este apartado, se hace especial énfasis en cómo la correcta organización y priorización de la documentación pueden mejorar las posibilidades de éxito en el proceso de adjudicación.

A través de estos tres temas, la memoria proporciona un marco integral que no solo cubre los aspectos teóricos y normativos del subsidio DS49, sino que también ofrece una guía práctica para optimizar las posibilidades de éxito de los proyectos habitacionales presentados.

OFICINA DE PRACTICA

PRESENTACIÓN OFICINA SOCIAL ARQUITECTURA

La oficina de arquitectura *Social Arquitectura Ltda* fue fundada el año 2021, por los arquitectos Gonzalo Pozas Alburquenque y Daniel Morales Escuderos. Se ubica en la comuna de Valparaíso, en la cercanía del muelle barón. Esta firma, como Entidad Patrocinante, se *dedica* a la postulación y desarrollo de proyectos sociales bajo programas gubernamentales, tales como el DS49 y DS1 para proyectos habitacionales, y el DS27 para la ejecución de proyectos de equipamientos comunitario, en este caso desarrollando sedes de juntas vecinales.

MISIÓN

En su labor bajo los DS49 y DS1, la firma busca dotar a las comunidades con viviendas que no solo cumplan con los requisitos funcionales, sino que representan un pilar fundamental para la prosperidad y estabilidad de las familias. Por su lado bajo el DS27, las sedes de juntas vecinales no son solo construcciones físicas, sino puntos de encuentro que fortalecen el tejido social, propiciando el diálogo y la colaboración entre vecinos.

VISIÓN

La oficina aspira a ser un referente en innovación y transformación en el ámbito de las viviendas sociales en la quinta región. Pretenden ser gestores de cambios, enfocándose en diseños arquitectónicos que mejoren la calidad de vida de las comunidades, inspirando un sentido de pertenencia en la sociedad.

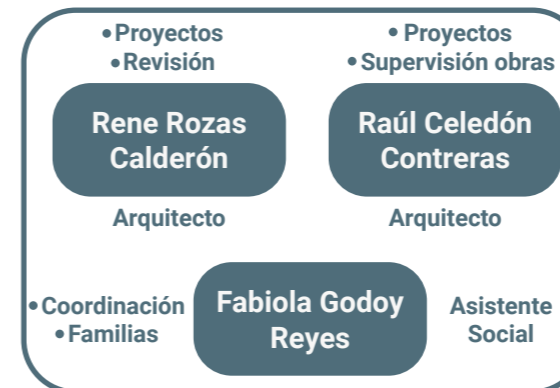


ORGANIGRAMA

SOCIOS



ENCARGADOS DE ÁREAS



COLABORADORES



PROYECTOS DESTACADOS

Obra recepciona



SEDE VECINAL MANUEL RODRÍGUEZ DS27

Paicaví 0442, Quilpué

Proyecto postulado



SAN FRANCISCO DS49-Glosa 12

Calle Bilbao N°70, Cerro Polanco, Valparaíso



PROYECTO PRINCIPAL DESARROLLADO

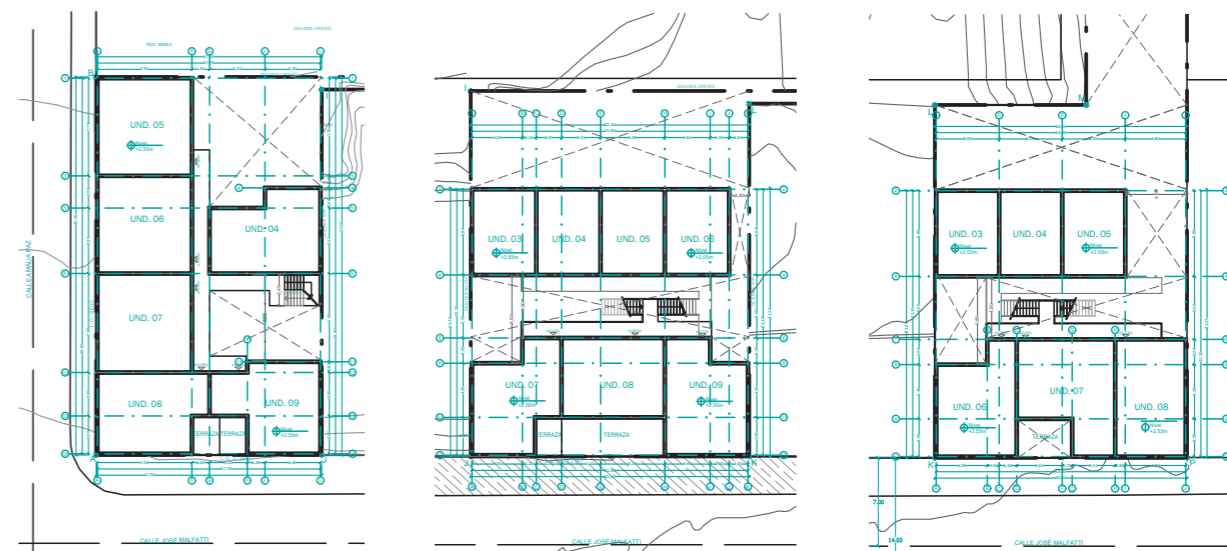
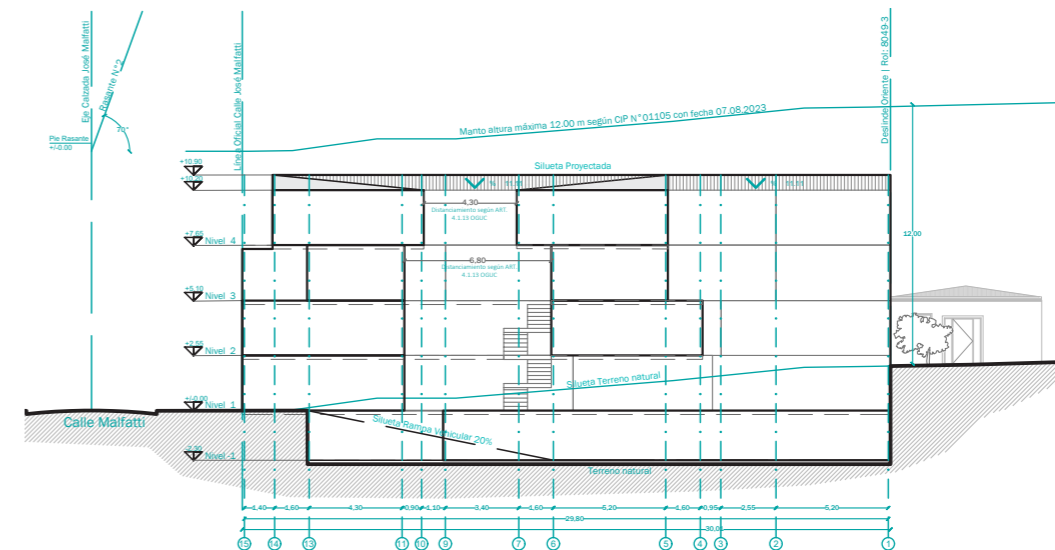
BONFATTI I, II y III

Proyecto habitacional de viviendas colectivas, que se ubicarán en calle Amelia Paz, en el Cerro Placeres de la ciudad de Valparaíso. Durante la práctica participe en la etapa del diseño, desarrollé el modelo 3D y desarrolle tanto las láminas del proyecto como la documentación requiera, para la postulación de la etapa de anteproyecto a la DOM, para una vez aprobada postular al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en la modalidad de Adquisición a Nuevos terrenos, bajo el Decreto Supremo 49.

El principal desafío de este anteproyecto fue disponer la mayor cantidad de viviendas en el terreno, equilibrando la calidad con la normativa establecida, teniendo en cuenta que se tienen las siguientes restricciones: el 60% del lote debe ser considerado como área verde, la continuidad en el segundo nivel solo

podrá extenderse un 50% del deslinde predial y que a partir del tercer nivel debe de haber un retranqueo de 3m. El terreno de 2100 metros cuadrados, se subdividido en 3 lotes, contando visualmente con dos volúmenes conectados centralmente, con un total de 51 unidades habitacionales entre los 3 lotes, de entre 53 a 67 metros cuadrados, dispuestos en 4 niveles aprovechando al máximo la altura permitida. Además, se contempla un subterráneo el cual alberga los estacionamientos, y un gran acceso tanto peatonal, como vehicular.

La idea preliminar que oriento el diseño, fue mantener la fachada continua, característica del sector. Por lo tanto, se decidió que, aunque los 3 lotes se presenten como proyectos independientes, mantengan visualmente la apariencia de ser un único proyecto.



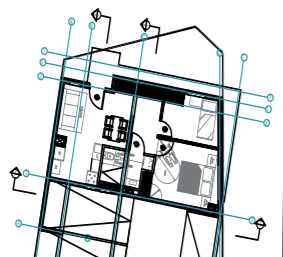


PROYECTOS SECUNDARIOS

SAN FRANCISCO

DS49-Glosa 12

Calle Bilbao N°70, Cerro Polanco, Valparaíso

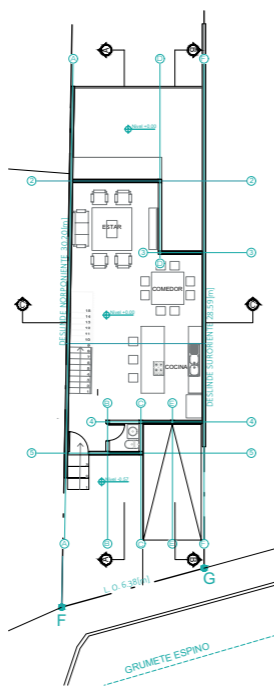


Proyecto habitacional de viviendas, en el cual fui un apoyo en cuanto a la actualización del modelo 3D y desarrollo de algunas de la planimetrías requeridas para la postulación para aprobación del proyecto de construcción.

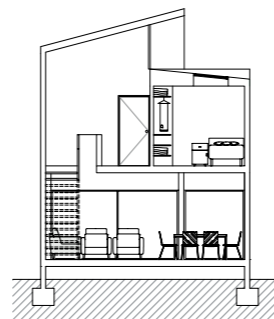
Lyon

Proyecto independiente

Carlos Lyon N°730, Cerro Cárcel, Valparaíso



NORMAS URBANISTICAS	PROYECTADO	PERMITIDO
DENSIDAD	250.00 (hab/ha)	200 (hab/ha)
COEF. DE OCUPACION DE PISOS SUPERIORES	1.25	1.00
COEF. DE OCUPACION DE SUELO	0.38	0.8
COEF. CONSTRUCTIBILIDAD	0.74	1.2
DISTANCIAMIENTOS	AL 2.6.3 ODUC	ART. 24.3.0001
PASANTE	07	ART. 24.3.0001
SYSTEMA DE AGRUPAMIENTO	CONTINUIDAD	ART. 24.3.0001
ADOSAMIENTO	APLICADO	ART. 24.3.0001
ANTEJARDIN		ART. 24.3.0001
ALTURA EN METROS Y/O PISOS	10.00 m	12 m
ESTACIONAMIENTOS AUTOMOVILES	1	Según 2.4.0001
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS		1
ESTACIONAMIENTOS OTROS VEHICULOS		
ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD	0	
REDUCCION ESTACIONAMIENTOS	NO	ART. 24.3.0001



Proyecto habitacional, el cual actualice el modelo 3D, desarrollé las planimetrías, realice los cuadros normativos y por último inicie a desarrollar las láminas para su ingreso como anteproyecto a la DOM.

SOBRE LA PRÁCTICA PROYECTUAL

Durante mi experiencia en la oficina de arquitectura trabajando con proyectos bajo el subsidio DS49, noté que, además de los retos normativos y técnicos, existe una necesidad esencial de orientar a los arquitectos en la priorización y organización de los antecedentes requeridos para las postulaciones. Aunque todos los antecedentes son importantes para el éxito del proyecto, algunos tienen un peso mayor en el proceso de evaluación y pueden influir significativamente en las posibilidades de adjudicación.

Este enfoque busca ofrecer una herramienta práctica que permita a los arquitectos comprender cómo estructurar y abordar los antecedentes, identificando no solo los elementos fundamentales que deben entregarse, sino también el orden lógico en el que deberían realizarse, con base en su

relevancia estratégica. De esta manera, se optimiza el tiempo y esfuerzo invertido, enfocándose en cumplir con las expectativas de las instituciones evaluadoras, como el SERVIU y la Dirección de Obras Municipales.

La memoria se propone entonces como una guía para arquitectos dentro de entidades patrocinantes, que no solo busca facilitar la recopilación y presentación de los antecedentes, sino también ayudar a determinar qué tareas son prioritarias y cuáles tienen un mayor impacto en el puntaje final de las postulaciones. Este enfoque estratégico no solo mejora la eficiencia del proceso, sino que también aumenta la probabilidad de éxito, contribuyendo a un desarrollo habitacional más ágil y efectivo, enfocado en beneficiar directamente a las familias postulantes.

TEMA I

¿Cómo se postula a un proyecto bajo el DS49?



1. Marco Investigativo

1.1. Perspectiva de la Investigación

Este tema se desarrolla con el objetivo de proporcionar una visión clara y concisa de los elementos esenciales que deben ser considerados por los arquitectos dentro de la etapa inicial de adjudicación de proyectos bajo el subsidio DS49. La perspectiva de esta investigación se centra en dos aspectos claves:

1. La modificación de los criterios de adjudicación

El llamado, en el cual nos centraremos, para la postulación del subsidio ha modificado sustancialmente los parámetros de puntuación. Antes, los proyectos se evaluaban principalmente por factores sociales y económicos del núcleo familiar. Sin embargo, la modificación de la normativa ha puesto mayor **énfasis en las características del proyecto**, con el objetivo de **mejorar la calidad de vida** de las familias beneficiadas y evitar que los proyectos

se ubiquen en zonas periféricas.

2. La relevancia técnica y administrativa para la adjudicación:

En este contexto, los **arquitectos** tienen un rol crucial en el diseño de proyectos que no solo cumplan con los estándares habitacionales, sino que también sean **competitivos** desde el punto de vista de la **asignación de puntos** para obtener la adjudicación. El cumplimiento de los nuevos requisitos tienen un impacto directo en la puntuación que recibe el proyecto. La optimización de estos parámetros es fundamental para que el proyecto sea aprobado y adjudicado

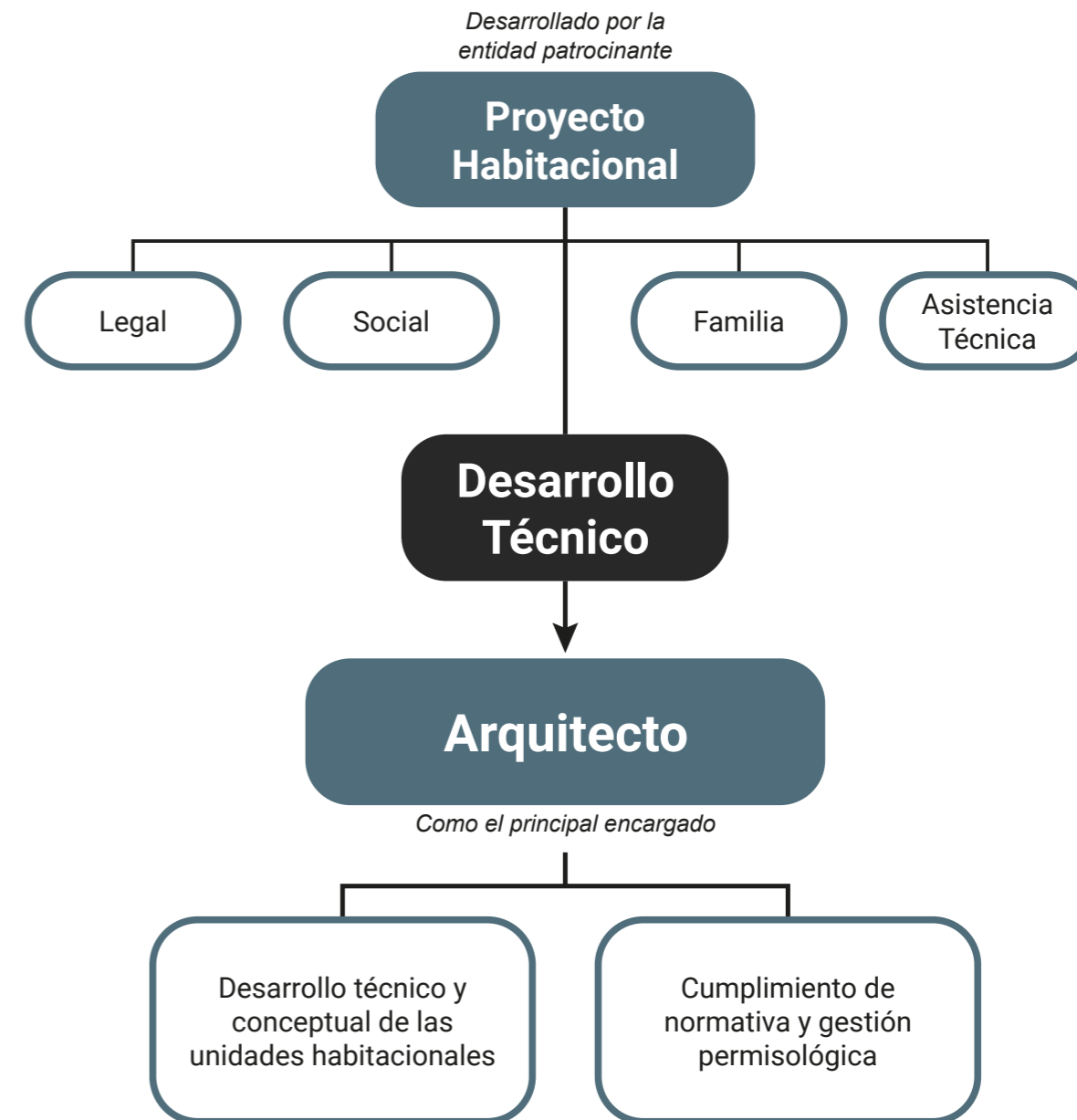


Figura 1: Perspectiva de la investigación, desarrollo técnico. Elaboración propia.



1.2. Campo de estudio

La investigación se centra en el reciente llamado del año 2023 para proyectos habitacionales bajo el Decreto Supremo 49 (DS49) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, especialmente en relación con la adquisición de terrenos. Este aspecto es el pilar fundamental para obtener el subsidio, y la razón principal por la cual se ha aumentado el monto destinado al subsidio en la glosa 10 del programa presupuestario anual para el año 2023.

La mejora de la ubicación de los proyectos habitacionales es crucial para garantizar que las familias tengan acceso a servicios esenciales como transporte, educación y salud, lo que a su vez contribuye a su calidad de vida y bienestar. El incremento del subsidio para la adquisición de terrenos busca asegurar que los proyectos se desarrollen en áreas estratégicas que ofrezcan estos beneficios.

De las diferentes modalidades nos enfocaremos en la de construcción en nuevos terrenos, específicamente la cual autoriza la edificación hasta 160 viviendas. Esta modalidad no solo permite la creación de nuevos conjuntos habitacionales, sino que también promueve la revitalización de áreas urbanas deterioradas o subutilizadas.

Al centrarse en la adquisición de terrenos bien ubicados, estos proyectos buscan atraer inversiones y mejorar la infraestructura urbana, beneficiando tanto a los nuevos residentes como a la comunidad en general.

1.3. Alcance permisológico

En el marco del proceso de adjudicación bajo el subsidio DS49, el cumplimiento de ciertos parámetros permisológicos es fundamental para garantizar la adjudicación del proyecto. Entre estos, destacan:

Plataforma de Antecedentes SERVIU (PAS)

Esta es gestionada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), que constituye la base primordial para la tramitación de proyectos vinculados al Fondo Solidario de Elección de Vivienda.

Solicitud Anteproyecto

Un trámite clave en la etapa inicial ante la Dirección de Obras Municipales (DOM), que permite validar preliminarmente el diseño y su compatibilidad con las normas urbanísticas, asegurando la viabilidad técnica y normativa del proyecto.



2. Marco Normativo y Referencial

El programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, establecido bajo el DS49, cuenta con un serie de instrumentos normativos adicionales que complementen su marco regulatorio. Estos instrumentos desempeñan un rol esencial al definir estándares que abarcan diversos aspectos técnicos, programáticos y constructivos de los proyectos habitacionales.

Su propósito principal es servir como guía durante la etapa de diseño, asegurando un nivel mínimo de calidad. Esto incluye promover el confort en la habitabilidad, la optimización de los recursos, una distribución eficientes de los espacios y la correcta escala e integración del proyecto con el entorno.

Estos lineamientos normativos son elaborados y emitidos por la división técnica del MINVU, entidad responsable de proporcionar los documentos correspondientes al proceso de la

Plataforma de Antecedentes Serviu para proyectos. En los que nos enfocaremos para tener una visión clara de la primera etapa quedan destacados:

- **Decreto Supremo 49.**
- Itemizado técnico de construcción.
- Cuadro Normativo.
- Acreditaciones DITEC.

Y para el Anteproyecto:

- **Ordenanza General de urbanismo.**
- **Planificación Territorial.**

Instrumentos Normativos

SERVIU

- **Decreto Supremo 49**
- Itemizado técnico de Construcción
- Cuadro Normativo
- Acreditación DITEC

DOM

- **Ordenanza General de Urbanismo y Construcción**
- **Planificación Territorial**

- *Item a profundizar en la memoria*

Figura 2: Instrumentos normativos. Elaboración propia.



2.1. Decreto Supremo 49

2.1.1 Contexto y objetivo

CONTEXTO

El Decreto Supremo 49 (DS49) entró en vigencia en el año 2011 mediante el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). Dicho decreto aprueba el reglamento del programa habitacional **Fondo Solidario de Elección de Vivienda FSEV**

Anteriormente se encontraba el **Fondo Solidario de Vivienda FSV**, establecido bajo el DS174, el cual operó principalmente entre 2005 y 2010. Este jurídicamente aún esta vigente, ya que aún no se han otorgado la totalidad de los subsidios asignados.

En la actualidad, se ha implementado el **Plan de Emergencia Habitacional (PEH)** 2022-2025, el cuál es una estrategia para abordar con sentido de urgencia el déficit habitacional que existe en Chile. El plan es entregar 260 mil viviendas durante el actual periodo de gobierno, impulsando

proyectos en todas las comunas del país y asegurar equipamiento social. Se impulsó esta estrategia ya que es requerido que el Estado vuelva a ejercer su rol fundamental en asegurar el derecho a la vivienda de calidad.

OBJETIVO

Este programa tiene por objetivo, *"...promover el acceso de las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad a una solución habitacional a través de un subsidio otorgado por el Estado"* (MINVU, 2023, Artículo 1, Decreto 49). Y esta destinado preferentemente en las familias que pertenezcan al 40% más vulnerable de la población nacional. Pero dependiendo del tipo de postulación, también pueden postular familias sobre el 40% hasta el 90% más vulnerable de la población nacional. Esto en conformidad a la información obtenida del Instrumento de Caracterización Socioeconómica.

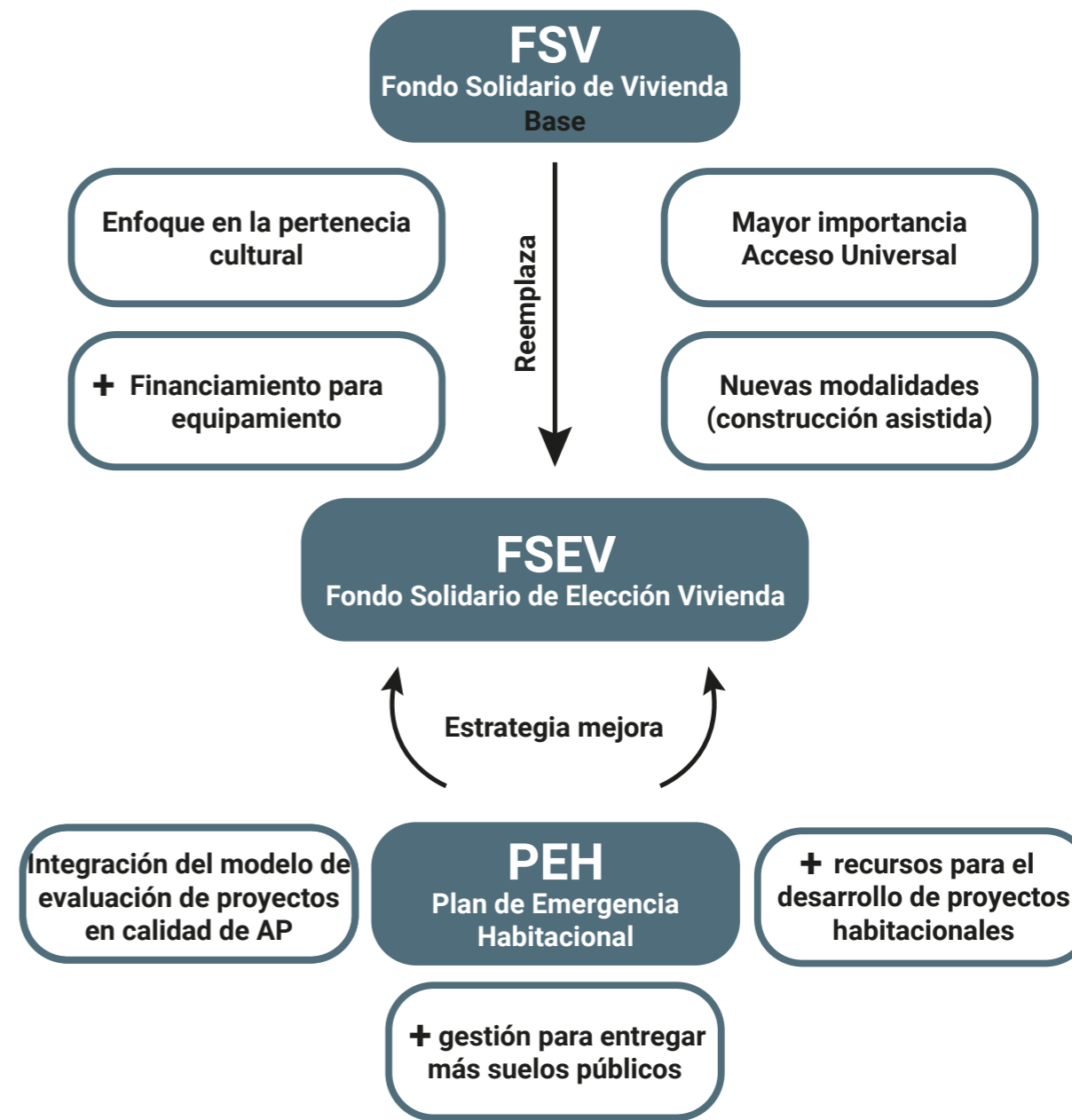


Figura 3: Evolución del actual Programa FSEV. Elaboración propia.



2.1.2. Alternativas de postulación y modalidades

ALTERNATIVAS DE POSTULACIÓN

Según el Art. 7 del DS49, existen dos alternativas de postulación, la postulación individual y la postulación colectiva, la primera como indica la postulación se realiza personalmente por el interesado y la segunda se realiza por un grupo organizado de postulantes, que cuente con personalidad jurídica.

Independiente de la alternativa de postulación, y según el Art. 3 del DS49, para se elegibles, las familias deben cumplir con los siguientes **requisitos mínimos**:

- El/la jefe/a de hogar debe ser mayor de 18 años.
- No ser propietarios de una vivienda.
- No haber sido beneficiado antes con un subsidio habitacional.
- Acreditar el ahorro mínimo exigido según la modalidad.
- Acreditar un núcleo familiar (excepción de hogares unipersonales).

MODALIDADES

Según lo describe el Art. 7 del DS49, las modalidades son

- Adquisición de una vivienda construida, nueva o usada, en el mercado inmobiliario o de la nómina de viviendas disponibles de proyectos de construcción colectiva.
- Construcción de conjuntos con urbanización, equipamiento y áreas verdes, de hasta 160 viviendas (Construcción en Nuevos Terrenos – CNT), o de hasta 600 viviendas ejecutado por etapas (Megaproyectos - MP).
- Construcción de pequeños condominios (CPC) de entre 2 y 9 viviendas y opcionalmente equipamiento.
- Construcción de una o más viviendas en un sitio que pertenece a la familia postulante (Construcción en Sitio Propio - CSP)
- Construcción de una o más viviendas en un sitio donde ya existen inmuebles y que se divide en uno o más predios adicionales (Densificación Predial-DP)



Figura 4: Diagrama de las alternativas de postulaciones. Adaptación del Art. 7 del DS49



2.1.3. Llamados y asignación de subsidios

LLAMADOS A PROCESOS DE SELECCIÓN

Independiente de la modalidad elegida, y según el Art. 20 del DS49, es el MINVU el cuál convocará a procesos de selección al desarrollo del programa FSEV en los que podrá definir zonas o alternativas de postulación. Extraordinariamente, y con previa autorización del MINVU, el SEREMI podrá hacer llamados en la región, o en provincias o comunas de la región. En ambos casos los llamados se deben publicar con 14 días de anterioridad al inicio del proceso en el Diario Oficial.

En el llamado se indicará a los menos los recursos dispuestos y las fechas asociadas. Además, podrán participar del llamado, en caso de postulaciones individuales, aquellos que presenten sus antecedentes al SERVIU, y en caso de postulaciones colectivas, aquellos que tengan el certificado de calificación de su proyecto habitacional.

CONDICIONES ESPECIALES

También existen los **Llamados en Condiciones Especiales**, estos descritos en el Art. 21 del DS49, son efectuados por el MINVU, a través de resoluciones fundadas, las cuales establecerán cuáles de los requisitos, impedimentos, condiciones y exigencias serán obligatorias para participar de dicho proceso y/o cuales podrán ser eximidas, liberadas, condicionadas o modificadas.

ASIGNACIÓN DE SUBSIDIO

En general la selección de los postulantes para la asignación del subsidio, señalado en el Art. 23 del DS 49, se hará conforme al orden de prelación del puntaje obtenido por los postulantes, ordenados de mayor a menor puntaje, hasta enterar el total de recursos disponibles, a través de procesos independientes según las distintas alternativas de postulación, modalidades y tipologías de aplicación.

PUNTAJES

El puntaje se calculará dependiendo de la alternativa de postulación, señalado en el Art. 22 del DS49,

- En **postulaciones individuales**, sumando cada uno de los factores obtenidos.
- En **postulaciones colectivas**, sumando los puntajes individuales que obtengan cada uno de los integrantes del grupo y se dividirá por el número total de familias.

FACTORES DE PUNTAJES

Los factores para determinar los puntajes, están detallados en el Art. 24 del DS49, los cuales son:

- **Núcleo familiar.** Se priorizan familias con niños, adultos mayores y miembros con servicio o compromiso social.
- **Vulnerabilidad habitacional.** Este considera el hacinamiento, tipo de vivienda, distribución de agua y sistema de baño.

- **Antigüedad de la postulación.** Se consideran a los postulantes que no hayan sido seleccionados anteriormente.

- **Antigüedad y permanencia del ahorro.** Se enfoca en valorar la constancia y estabilidad del ahorro del postulante, premiando tanto la antigüedad del instrumento de ahorro como la mantención de un saldo consistente en el tiempo.

- **Condiciones especiales de vulnerabilidad.** Este factor prioriza a familias en situación de vulnerabilidad o con mérito social, como aquellas con discapacidad, víctimas de represión política o padres y madres solteros.



Cronograma llamados a postulación Subsidios 2023 DS49

PROGRAMA / MODALIDAD	Enero				Febrero				Marzo				Abril				Mayo				Junio				Julio				Agosto				Septiembre				Octubre				Noviembre				Diciembre							
	S.1	S.2	S.3	S.4	S.1	S.2	S.3	S.4	S.1	S.2	S.3	S.4	S.1	S.2	S.3	S.4	S.1	S.2	S.3	S.4	S.1	S.2	S.3	S.4	S.1	S.2	S.3	S.4	S.1	S.2	S.3	S.4	S.1	S.2	S.3	S.4	S.1	S.2	S.3	S.4	S.1	S.2	S.3	S.4	S.1	S.2	S.3	S.4				
Fondo Solidario de Elección de Vivienda (DS49/2011)																																																				
Construcción Nuevos Terrenos																																																				
Construcción Nuevos Terrenos - Colectivo Campamentos																																																				
Llamado Industrialización																																																				
Micro Radicación (Construcción Sitio Propio - Densificación Predial - Pequeño condominio)																																																				
Llamado especial Arriendo (Glosa 03)																																																				
Llamado especial Arriendo (Glosa 03) para Municipalidad																																																				
Llamado CNT Cooperativas																																																				

- Postulación
- Cierre para selección
- Postulación y selección continua

Tabla 1: Cronograma de llamado a postulación subsidio 2023 DS49. Adaptado de Calendario Llamados 2023 (Circular 1 Metas 2023), por MINVU, 2023.



2.2. OGUC

La **Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC)** es un marco normativo integral que establece los principios, atribuciones, responsabilidades, y lineamientos técnicos aplicables a la planificación urbana, urbanización y edificación en Chile. Este reglamento tiene como objetivo principal garantizar que las actividades relacionadas con el desarrollo urbano se realice de manera ordenada, eficiente y alineada con las necesidades del territorio.

Al actuar como una guía para profesionales, organismos y particulares, la OGUC no solo asegura el ordenamiento territorial, sino también la calidad técnica y funcional de los proyectos, promoviendo una integración armónica con el entorno y una distribución adecuada de los espacios urbanos.

En el contexto de los proyectos habitacionales, la OGUC desempeña un rol fundamental al proporcionar directrices claras sobre cómo deben planificarse e implementarse estos proyectos. Su impacto es evidente en el anteproyecto, ya que regula aspectos clave como la compatibilidad con los instrumentos de planificación territorial, la aplicación de normativas técnicas específicas y el cumplimiento de estándares espaciales en los recintos y áreas comunes.

2.3. Plan Regular Comunal

Este **Plan Regulador Comunal (PRC)** es un instrumento de planificación urbana definido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo como la herramienta que permite a los municipios organizar, fomentar y regular el desarrollo de su territorio. Este documento normativo establece las reglas urbanísticas que determinan el uso de suelo, densidades, coeficientes de constructibilidad, alturas máximas, subdivisiones mínimas, agrupamiento de edificaciones, y características obligatorias como antejardines y espacios públicos.

Estas regulaciones tienen como finalidad estructurar el crecimiento urbano de manera sostenible y eficiente, asegurando un equilibrio entre las necesidades habitacionales, sociales y ambientales de la comuna.

En el contexto del anteproyecto, el PRC cumple funciones esenciales:

- Establece los **parámetros normativos básicos**.
- Asegura la **viabilidad del proyecto**.
- Fomenta la **integración al entorno**.
- **Optimiza recursos y tiempos**

En el caso de los proyectos bajo el subsidio DS49, el PRC es fundamental para cumplir con las normativas de localización, asegurando que las viviendas sean accesibles y estén conectadas a servicios esenciales.



2.4. Permisologías involucradas

1) PLATAFORMA DE ANTECEDENTES SERVIU

La Plataforma de antecedente Serviu (PAS) es un proceso integral asociado al programa FSEV. Aunque no está explícitamente descrito en documentos oficiales del MINVU, se reconoce como una **herramienta interna** manejada por el Serviu. Su función principal es **recopilar y evaluar antecedentes técnicos, sociales y legales** para asegurar que los proyectos cumplan con los estándares establecidos en el marco normativo del subsidio. Esta plataforma centraliza información clave para la postulación, permitiendo verificar el cumplimiento de los criterios establecidos.

El PAS actúa como una base para garantizar que los proyectos habitacionales alcancen un **estándar mínimo de calidad en aspectos fundamentales como habitabilidad, accesibilidad e inclusión**. Además al vincularse con normativas urbanísticas

locales (PRC), contribuye a asegurar que las propuestas sean viables y cumplan con las especificaciones de planificación territorial

Es importante destacar que el PAS no constituye un instrumento normativo independiente, sino que se considera una **herramienta operativa diseñada para coordinar y validar los antecedentes** presentados en cada una de las etapas de las postulaciones, en función de los objetivos del programa DS49 y las normativas asociadas. Su existencia resalta la importancia de una **gestión técnica organizada por parte del Serviu hacia las entidades patrocinantes, quienes deben trabajar conjuntamente para facilitar el proceso de evaluación**.

2) SOLICITUD DE ANTEPROYECTO

La Solicitud de Anteproyecto (AP), es un trámite previo a un permiso de edificación y su principal propósito es **evaluar y validar la viabilidad de un proyecto en sus primeras etapas**, garantizando su conformidad con la OGUC y los lineamientos del PRC. Este proceso permite identificar restricciones normativas y definir parámetros clave, como la distribución de volúmenes, distancias, y las condiciones generales del diseño arquitectónico, antes de avanzar hacia una propuesta técnica más detallada.

El AP se centra en una **conceptualización más abstracta y flexible del proyecto**. Su objetivo es garantizar que este cumpla con las normativas urbanísticas sin entrar en especificaciones técnicas exhaustivas, lo que resulta ideal para ajustar el diseño inicial a los requerimientos normativos y territoriales. De esta manera, el AP proporciona una base sólida que facilita

la continuidad del proyecto y **reduce los riesgos de incompatibilidades normativas en etapas posteriores**.

En el contexto del DS49, este procedimiento resulta particularmente útil para asegurar que los proyectos habitacionales destinados al FSEV se desarrollen en conformidad con los estándares exigidos.

En cuanto a su vigencia se tendrán 180 días a partir de su obtención, aunque se podrá extender hasta 1 año en situaciones específicas según el artículo 1.4.11. de la LGUC.



2.5. Agentes involucrados

En la fase inicial de adjudicación del subsidio DS49, varios agentes desempeñan funciones cruciales para garantizar que los proyectos habitacionales se ajusten a los requisitos técnicos, legales y sociales. A continuación, se describe el rol de cada uno de estos actores, de acuerdo a cada permisología involucrada.

PAS

1. Familias: Los postulantes, que son los beneficiarios del subsidio, desempeñan un papel esencial en la definición y conceptualización del proyecto. A través de sus necesidades, las familias orientan las características del proyecto habitacional, buscando soluciones que se ajusten a sus condiciones de vida y necesidades sociales. En este sentido, las familias no solo participan como receptoras del subsidio, sino también como los principales actores en la definición del tipo de vivienda y su entorno (MINVU, 2023).

2. Entidad Patrocinante (EP): Estas pueden ser tanto privadas como públicas, las cuales son las encargadas de asesorar y apoyar a las familias en el proceso de postulación al subsidio. Además, gestionan los trámites administrativos, como la elaboración de proyectos y la presentación de los antecedentes necesarios para obtener el subsidio. A través de su experiencia y conocimiento de los requisitos legales y normativos, la EP asegura que los proyectos habitacionales se ajusten a las regulaciones del DS49, garantizando su viabilidad (MINVU, 2023).

3. SERVIU: Es el organismo estatal encargado de regular y coordinar el desarrollo de proyectos habitacionales bajo el marco del DS49. Su rol es central en la aprobación y supervisión de los proyectos, verificando que estos cumplan con los criterios establecidos por el MINVU en cuanto a calidad de la vivienda, ubicación y cumplimiento normativo.

Serviu evalúa los proyectos presentados por las entidades patrocinantes, asegurándose de que sean viables tanto técnica como socialmente. Su labor también incluye el seguimiento de los avances del proyecto y la certificación del cumplimiento de los requisitos para acceder al subsidio (MINVU, 2023).

AP

1. Propietario: Es la persona natural o jurídica que posee la titularidad del terreno o inmueble sobre el cual se pretende desarrollar el proyecto. En contextos relacionados con proyectos habitacionales bajo el DS49, el propietario puede ser el SERVIU, que actúa como titular del terreno en casos específicos, o bien un particular que cede el uso del terreno mediante acuerdos o compraventas. Su rol es esencial, ya que se requiere su consentimiento para iniciar cualquier trámite de desarrollo del proyecto.

2. Profesional Competente: Es el encargado de diseñar y coordinar la propuesta del anteproyecto en conformidad con las normativas técnicas y urbanísticas. Según la OGUC, estos profesionales incluyen arquitectos, ingenieros civiles y constructores, entre otros. En el caso específico del anteproyecto, el arquitecto asume el rol preponderante, ya que debe conceptualizar el diseño general del proyecto, garantizar su viabilidad normativa y preparar la documentación técnica necesaria para su presentación ante la DOM.

3. DOM: La Dirección de Obras Municipales es un organismo clave en las etapas iniciales del proceso, encargado de evaluar la viabilidad técnica y normativa de los proyectos. Según la LGUC y Ordenanza General. La DOM revisa y aprueba anteproyectos, verificando que cumplan con las disposiciones legales y el PRC. Su labor



es asegurar que los diseños propuestos respeten las normativas de uso de suelo, alturas, distancias mínimas y otros aspectos fundamentales para el desarrollo urbano ordenado y sostenible.

4. Conservador de Bienes Raíces:

Aunque su participación no es directa en la etapa del anteproyecto, el CBR tiene un rol crucial en la seguridad jurídica del proyecto. Este organismo se encarga de registrar y certificar la propiedad del terreno donde se ejecutará el proyecto, así como cualquier modificación legal que pudiera surgir, como subdivisiones, hipotecas o inscripciones. Su labor garantiza que los terrenos involucrados estén libres de conflictos legales, un aspecto esencial para el avance del proyecto.

En conjunto, estos actores colaboran para asegurar que los proyectos habitacionales no solo cumplan con las normativas, sino que también respondan a las necesidades sociales y urbanísticas del territorio, promoviendo una vivienda digna y accesible para las familias más vulnerables.

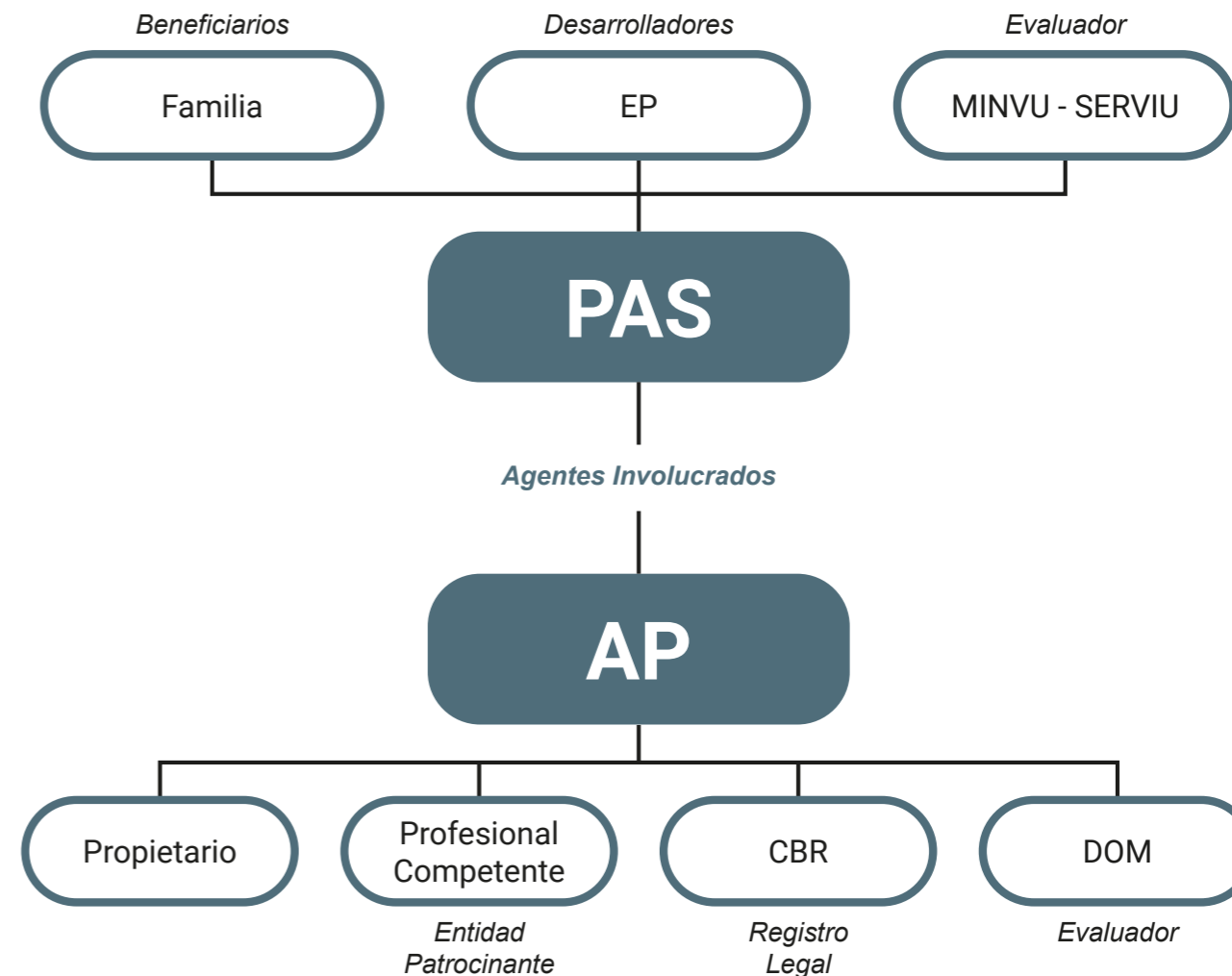


Figura 5: Agentes involucrados en la fase inicial en la adjudicación del subsidio DS49. Elaboración propia.



3. Llamado, etapas y cronologías

3.1. Llamado en condiciones especiales

Sobre el llamado en condiciones especiales, en la alternativa colectiva para la adquisición de terrenos y el desarrollo de proyectos en la modalidad CNT y PC

Dentro de los llamados de los que se hizo participe la oficina, nos centraremos en el de la Resolución 1014 Exenta MINVU del 2023, en la cual: **“...llama a grupos organizados al proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios habitacionales del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en la alternativa de postulación colectiva, para la adquisición de terrenos y el posterior desarrollo de proyectos de las tipologías de Construcción en Nuevos Terrenos y Pequeño Condominio. Los postulantes al presente llamado podrán diferir la presentación del proyecto de construcción una vez seleccionado el grupo, para permitir la adquisición de el o los terrenos y posteriormente, desarrollar los proyectos respectivos para su ingreso a evaluación al Serviu.”** (MINVU, 2023,

resuelvo 1, Resolución 1014 exenta)
Del llamado se desprende que se inicia el proceso de selección en **condiciones especiales**, centrándonos en la modalidad de **CNT** para la postulación colectiva de los **grupos organizados** al FSEV. Además, un aspecto importante de esta convocatoria es que permite a los postulantes diferir la presentación del proyecto de construcción. Esto significa que, una vez adquirido el subsidio, los proyectos definitivos pueden desarrollarse en una etapa posterior. Esta flexibilidad acorta los tiempos y simplifica el proceso para la adquisición del terreno.

Con respecto a lo anterior se entiende por **grupos organizados** a los comités de vivienda y a cooperativas cerradas o abiertas de vivienda, esto según la resuelvo 2, de la misma Resolución exenta.

Características del llamado

Este llamado, enmarcado en la glosa 10 del presupuesto anual del MINVU para 2023, asigna mayores montos de subsidio con el objetivo de facilitar la adquisición de terrenos bien localizados bajo criterios específicos. De esta manera, se busca promover la construcción de viviendas para familias vulnerables en comunas con mayor valor de suelo, contribuyendo a revertir los procesos de segregación socio-urbana, esto según el considerando c, de la misma Resolución exenta.

Asignación de subsidio

Se hará en orden de prelación, priorizando los grupos que ingresen con anteproyecto aprobado por la DOM. En consecuencia a las características del llamado es que se implementan los siguientes factores de puntajes:

- Valor del terreno
- Localización
- Tamaño del proyecto

Tiempos de Postulación

“Los grupos organizados que postulen deberán contar con una Entidad Patrocinante con convenio marco vigente en la región correspondiente, la que deberá digitar en el Sistema Umbral que mantiene el Minvu las postulaciones respectivas, e ingresar los antecedentes que se exigen en el presente llamado los días 22 de junio, 18 de julio, 10 de octubre o 28 de noviembre, todos de 2023”. (MINVU, 2023, resuelvo 2, resolución 1014).

Como oficina con los proyectos Bonfatti se postulo al llamado el 10 de octubre del 2023

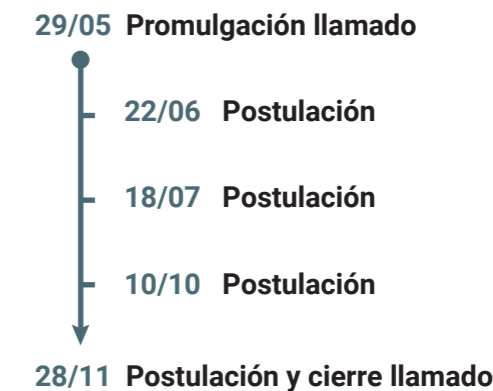


Figura 6: Cronograma postulación 2023. Adaptado de la Resolución 1014, Minvu.



3.2. Etapas y tiempos del llamado

Como consecuencia dadas las características del llamado, en el cual se da prioridad a la adquisición del terreno, siendo el símbolo de haber conseguido la postulación, y teniendo en cuenta las complejidades inherentes al desarrollo de un proyecto habitacional es que se identifican tres etapas en el llamado, de las cuales las dos primeras son las que nos centraremos en profundizar en la memoria, ya que consisten netamente en la adjudicación del subsidio.

Etapas I: presentación y evaluación preliminar

En esta etapa, se requiere la presentación de los antecedentes necesarios para la postulación, sin la necesidad de incluir el proyecto de construcción. Es opcional adjuntar el comprobante de ingreso del anteproyecto aprobado, pero incluirlo desde el inicio aumenta las probabilidades de ser seleccionado. Además dentro de esta etapa según indica el resuelto 5.2 de la Resolución

exenta 1014, 2023, del Minvu, ***“el Serviu realizará una evaluación preliminar de la factibilidad técnica de desarrollar en éste un proyecto habitacional del Programa Habitacional Fondo Solidario Elección de Vivienda según lo dispuesto en el presente llamado y de la cabida que se estima pueda acoger, debiendo ser equivalente al menos a la totalidad de los integrantes del grupo, emitiendo un informe que deberá ser presentado para la postulación”.***

La culminación de esta etapa está determinada por el resuelto 2 de la misma Resolución, en donde ***“El Serviu verificará la completitud de los antecedentes presentados, pudiendo solicitar correcciones a la postulación, incluyendo el reemplazo de postulantes, debiendo la Entidad Patrocinante responder en la forma que dicho servicio disponga, durante un plazo máximo de 5 días hábiles, luego del cual, de haber conformidad con la presentación de los antecedentes, emitirá un Comprobante de Ingreso.”***

Etapas II: Evaluación y aprobación de antecedentes

Una vez obtenido el comprobante de ingreso, el Serviu realizará una evaluación detallada de los antecedentes presentados. Este proceso puede incluir observaciones que la entidad patrocinante deberá responder dentro de los plazos y formas indicados, ***“Los antecedentes señalados serán evaluados por el Serviu en un plazo de hasta 20 días hábiles contados desde la fecha de emisión del Comprobante de Ingreso a que alude el inciso tercero del resuelto 2 de la presente resolución, pudiendo emitir observaciones que deberán ser comunicadas a la Entidad Patrocinante, quien tendrá un plazo máximo de 10 días hábiles para su subsanación. A partir de la respuesta de la Entidad Patrocinante, el Serviu contará con 5 días hábiles para aprobar o rechazar la postulación, plazo en el que emitirá un Comprobante de Postulación Aprobada, si corresponde, lo que deberá ser informado a la***

Entidad Patrocinante y a la División de Política Habitacional. Las postulaciones rechazadas podrán mantener su ingreso al sistema y de corregir los antecedentes que produjeron el rechazo, postular nuevamente al cierre posterior, definido en el párrafo segundo del resuelto 2 de la presente resolución.” (MINVU, 2023, Resuelto 5.3, Resolución Exenta 1014)

Etapas III: presentación y evaluación del proyecto de construcción

“La Entidad Patrocinante tendrá un máximo de 6 meses, a partir de la publicación de la resolución que selecciona a los grupos organizados, para desarrollar el proyecto habitacional e ingresarlo al Banco de Postulaciones.” (MINVU, 2023, Resuelto 10.1.b, Resolución Exenta 1014) Además, con el certificado de postulación aprobada y la gestión simultánea de la adquisición del terreno por parte del SERVIU, la entidad patrocinadora estará obligada a presentar el proyecto de construcción correspondiente.



3.2.1. Cronograma

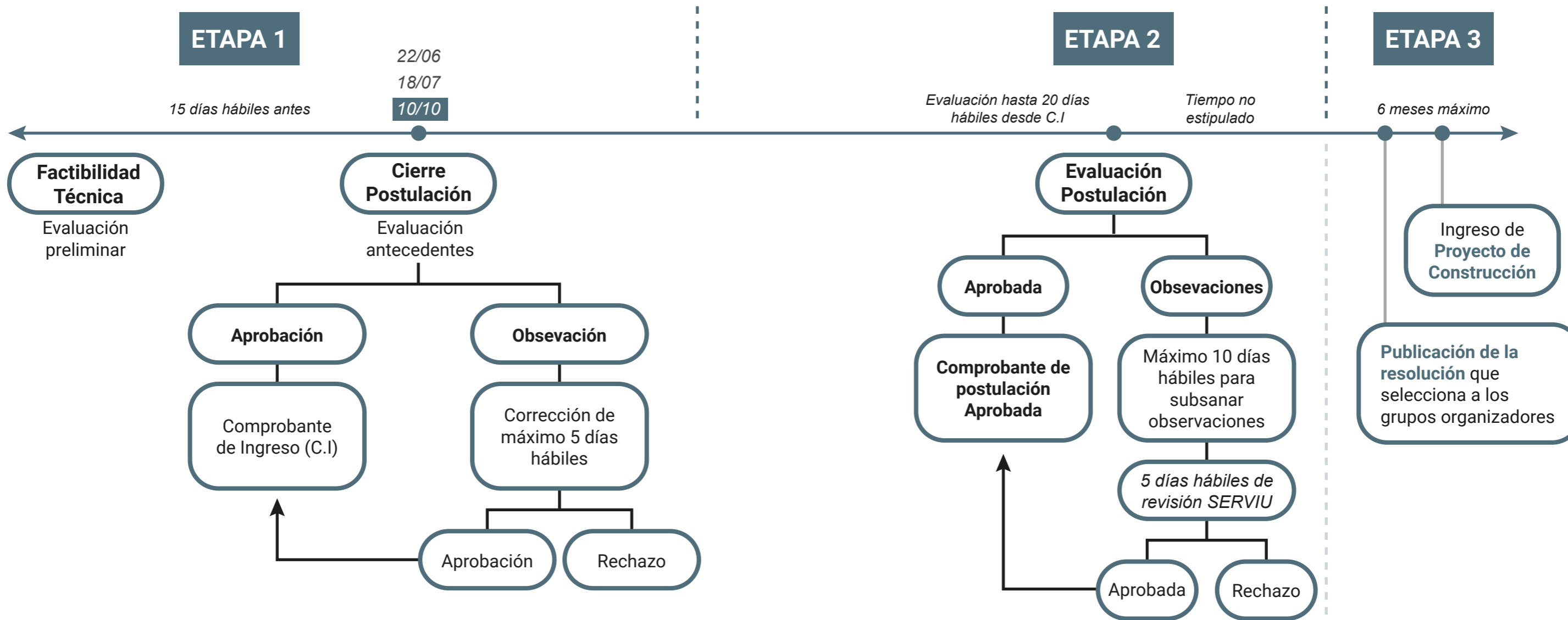


Figura 7: Cronograma postulación 2023. Adaptado de la Resolución 1014, Minvu.



3.2.2. Antecedentes

ETAPA I: PRESENTACIÓN Y EVALUACIÓN PRELIMINAR

Los antecedentes señalados a continuación son requisitos para el cumplimiento de la etapa I. Estos antecedentes son fundamentales, ya que permiten garantizar que el proyecto propuesto cumpla con las normativas vigentes y las especificaciones técnicas, legales y programáticas. Estos están dispuestos en el resuelvo 5.3 de la resolución exenta 1014, 2023, MINVU.

ANTECEDENTES PAS

Estos antecedentes se reparten en 5 módulos, que son: Familia, Asistencia técnica, Técnico-Económico, Legal y Social

Antecedentes de la factibilidad del proyecto

Dado que el SERVIU realizará una evaluación técnica preliminar respecto de la factibilidad de desarrollar un proyecto habitacional en el terreno propuesto y

de cabida, la entidad patrocinante o el grupo organizado deberá presentar al SERVIU en un plazo de 15 días hábiles anteriores a la fecha del cierre del llamado, una solicitud de evaluación de factibilidad técnica, según lo dispuesto en el resuelvo 5.2 que hace mención la Resolución Exenta 1014, 2023, MINVU.

Estos antecedentes en su mayoría son parte del módulo Técnico-Económico, ya que el objetivo de la evaluación de estos antecedentes previos a la fecha de postulación es comprobar la factibilidad del proyecto, verificar la disponibilidad y cumplimiento de las exigencias normativas del terreno.

a) Borrador Contrato de promesa de compraventa

b) Plano de emplazamiento, con coordenadas de georreferenciación y dirección del proyecto, se debe graficar el límite urbano y el límite del área

operacional de la empresa sanitaria, punto de acceso al transporte público, salud y educación, y la o las vías por las que se accede al proyecto, graficando a escala el corte dimensionado del perfil de dicha vía

c) Certificado de factibilidad de dación de servicios (eléctrico y sanitario)

d) Plano de levantamiento topográfico de acuerdo al literal 5.2) de la res 6624 (V. y U.) de 2017 y sus modificaciones (Itemizado Técnico de Construcción)

e) Certificado de No Expropiación (Municipal y SERVIU)

f) Certificado de Número y certificado de Informes precios (DOM)

g) Estudio de cabida, suscrito por un profesional competente de la EP. Puede considerar más de un predio, el informe de cabida deberá considerar la fusión y deberá indicar la factibilidad de desarrollar el proyecto una vez realizada

la fusión

h) Informe técnico relativo a las condiciones del terreno, incluyendo descripción de su topografía, de las condiciones geotécnicas considerando los antecedentes y referencias con que se cuente, de las servidumbres y/o gravámenes si existiesen, y en general de condiciones que pudieran afectar el desarrollo posterior del proyecto

Antecedentes a completar

Estos pueden entregarse hasta la fecha del cierre de la postulación.

i) Polígono en kmz

j) Antecedentes de la Entidad Patrocinantes, si procede (Convenio Marco Vigente-Renac-Personadería)

k) Antecedentes familias, cooperativa o comité, de acuerdo al Párrafo I, Capítulo II del DS49



l) Contrato de promesa de compraventa con certificado de dominio vigente y certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar con indicación de litigios y bien familiar. No mayor de 2 meses

m) Informe Técnico Favorable de Serviú de desarrollo de Proyecto

n) Certificado Avalúo Fiscal detallado (SII).

o) Comprobante de ingreso de solicitud de Anteproyecto a la Dirección de Obras municipales respectivo, de acuerdo a lo dispuesto en la letra b), del art. 10 del DS49

p) Informe de compra de él o los terrenos, indicando los montos de subsidio y ahorro que comprometen las familias para complementar el precio del terreno.

q) Copia de plano que dio origen al lote en el que se emplaza el proyecto, con inscripción legible en el Conservador de Bienes Raíces y aprobación de la DOM

r) Informe de cumplimiento de las distancias de Localización.

s) Aporte de tercero. Documento que acredite ingreso por caja Serviú.

ANTECEDENTES ANTEPROYECTO

El comprobante de la solicitud de ingreso de anteproyecto es un requisito clave en los antecedentes exigidos por el PAS. La aprobación del anteproyecto proporciona una base conceptual sólida y un marco para el desarrollo posterior del proyecto habitacional, alineándose con las proyecciones normativas, técnicas y programáticas del subsidio DS49. Además, que el tener este documento aprobado incrementa significativamente las probabilidades de adjudicarse el subsidio.

a) Listado de documentación y planos numerados.

b) Certificado de informaciones previas vigente.

c) Patente profesional del Arquitecto.

d) Cuadro de superficies.

e) Informe con estudio y medidas por calidad de suelo.

f) Planos de Arquitectura

1. Ubicación del predio
2. Emplazamiento
3. Plantas esquemáticas
4. Siluetas de las elevaciones
5. Plano comparativo de sombras, si corresponde
6. Cuadro general de superficie edificada
7. Otros. Adjuntar si corresponde

g) Levantamiento topográfico

h) mecánica de suelo.



ANTECEDENTES PAS / Resolución 1014, MINVU (2023)					
Orden estipulado	Insumos		Normativa	Responsable	Módulo
Antecedentes preliminares	1	Borrador contrato promesa de compraventa	Res. 5. 2.	EP	Legal
	2	Plano de emplazamiento (georreferenciado)	Res. 5. 3. c)	Arquitecto	Técnico
	3	Certificado factibilidad de dación de servicios (eléctrico y sanitario)	Res. 5. 3. d)		
	4	Plano de levantamiento topográfico	Res. 5. 3. e)		
	5	Certificado de no expropiación (Municipal y SERVIU)	Res. 5. 3. f)		
	6	Certificado de número (DOM)	Res. 5. 3. h)		
		Certificado de informaciones previas (DOM)			
	7	Estudio de cabida	Res. 5. 3. i)		
8	Informe técnico relativo a las condiciones del terreno	Res. 5. 3. l)	A. Técnica		
Antecedentes hasta la postulación	9	Polígono en kmz	Res. 5. 4.	Arquitecto	Técnico
	10	Antecedentes de la Entidad Patrocinante	Res. 2.	EP	A. Técnica
	11	Antecedentes familias, cooperativas o comité	Res. 5. 3. a)		Social
	12	Contrato promesa de compraventa con certificado de dominio vigente y certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar	Res. 5.3. b)		Legal
	13	Informe técnico favorable de Serviu de desarrollo de proyecto	Res. 5. 2.	Arquitecto	Tasación
	14	Certificado Avalúo Fiscal Detallado (SII)	Res. 5. 3. g)		Técnico
	15	Comprobante de ingreso de solicitud de Anteproyecto (DOM)	Res. 5. 3. j)	EP	Tasación
	16	Informe de compra de el o los terrenos	Res. 5. 3. k)		Tasación
	17	Copia plano que dio origen al lote en el que se emplaza el proyecto, con inscripción en el CBR y aprobación de la DOM	Complementos Res. 5. 3. b)	EP	Tasación
	18	Informe de cumplimiento de las distancias de localización	Res. 6. b)	Arquitecto	Técnico
	19	Aporte de tercero. Documento que acredite ingreso por caja SERVIU	Res. 9. 1	SERVIU	

Tabla 2: Antecedentes PAS solicitados por la resolución 1014, MINVU .Adaptado de resueltos 2, 5, 6 y 9 de la Resolución 1014, MINVU, 2023.



ANTECEDENTES SOLICITUD DE ANTEPROYECTO			
N°	Insumos	Responsable	Normativa
1	Listado de documentación y planos numerados	Arquitecto	-
2	Certificado de informaciones previas vigente		Cuando corresponda
3	Patente profesional del Arquitecto		Art. 1. 2. 1. OGUC
4	Cuadro de superficies		-
5	Informe con estudio y medidad por calidad de suelo	Externo: Mecánico de suelo	Art. 5. 1. 15. OGUC
6	Plano de Arquitectura	Arquitecto	N° 3 al 8 del Art. 5. 1. 6. OGUC
	Ubicación del predio		
	Emplazamiento		
	Plantas esquemáticas		
	Siluetas de las elevaciones		
	Plano comparativo de sombras, si corresponde		
	Cuadro general de superficie edificada		
	Otros		
7	Levantamiento topográfico	Externo: Topógrafo	N°8 del Art. 5. 1. 6 OGUC
8	Mecánica de suelo	Externo: Mecánica de suelo	Art. 1. 2. 14. OGUC

Tabla 3: Antecedentes Solicitud de Anteproyecto. Adaptado de documentación solicitada en la Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Obras de Edificación, Obra Nueva, por la Dirección de Obras.

4. Síntesis conclusiva

Esta parte de la memoria aborda los lineamientos fundamentales para comprender y llevar a cabo la postulación al subsidio DS49 desde el rol de un arquitecto en una entidad patrocinante, marcando el inicio del análisis estratégico orientado a la adjudicación de proyectos habitacionales bajo este programa. A través de esta exploración, se han descrito tanto los aspectos normativos del DS49, como los procesos específicos de postulación, centrándose en el llamado de condiciones especiales bajo la Resolución 1014 del MINVU en 2023. Este contexto permite establecer las bases de los requisitos, etapas y cronología que marcan la primera fase de la gestión de un subsidio habitación.

En esta primera sección, se han identificado los antecedentes técnicos y legales esenciales, así como los agentes involucrados y sus

responsabilidades en la tramitación del subsidio. Además, se presenta un enfoque en las particularidades del llamado específico, que ha servido como caso de estudio, dado los parámetros para la adjudicación del subsidio.

En síntesis esta primera parte, no solo se define los requisitos básicos, sino que también introduce las herramientas clave para estructurar una estrategia eficiente. En particular, se destaca la importancia del anteproyecto aprobado y su impacto en el puntaje y la priorización de los grupos organizados, estableciendo un marco inicial sobre el cual se analizará como optimizar las postulaciones y mejorar las probabilidades de éxito en la adjudicación de proyectos habitacionales en beneficio de las familias postulantes.



TEMA II

Criterios y directrices esenciales para la adjudicación del subsidio



1. Criterios para la asignación del subsidio

MODELO DE POSTULACIÓN

Como se mencionó anteriormente, según el llamado en condiciones especiales bajo la resolución 1014 (MINVU), la calificación y asignación del subsidio estará determinada por el puntaje asignado según se cumplan los factores.

Siendo por orden de prelación, y con prioridad en los proyectos que tengan **aprobado el Anteproyecto** por la DOM, tenemos los siguiente criterios :

Criterio	Puntaje
1. Valor del terreno	500 pts máx
2. Localización	50-20 pts por ámbito
3. Tamaño del proyecto	150-0 pts

En caso de empate se considera:

4. Calificación beneficiarios	150 pts
-------------------------------	---------

Tabla 4: Criterios de calificación con su respectivo puntaje. Adaptado del resuelvo 6.1, Resolución 1014, MINVU, 2023

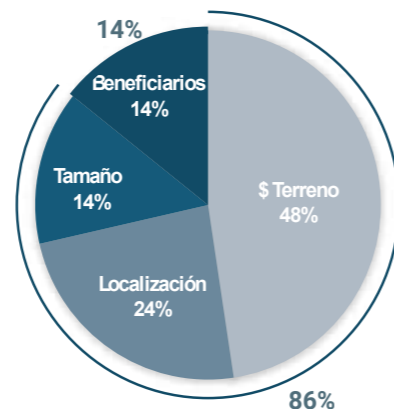


Figura 8: Gráfico en porcentaje del puntaje en función del criterio. Adaptado de la Resolución 1014, MINVU, 2023.

Se puede apreciar que la mayoría del puntaje apunta hacia la condición del terreno, dados los objetivos del llamado. Si bien los puntajes de los beneficiarios son adicionales en caso de empate, igual se hace una comparación completa entre los puntajes. Se tiene en cuenta que el puntaje adicional tiene como factor la vulnerabilidad habitacional a los que los beneficiarios se enfrentan.

Sin embargo, se tendrá como foco del análisis la calificación técnica-económica del proyecto.

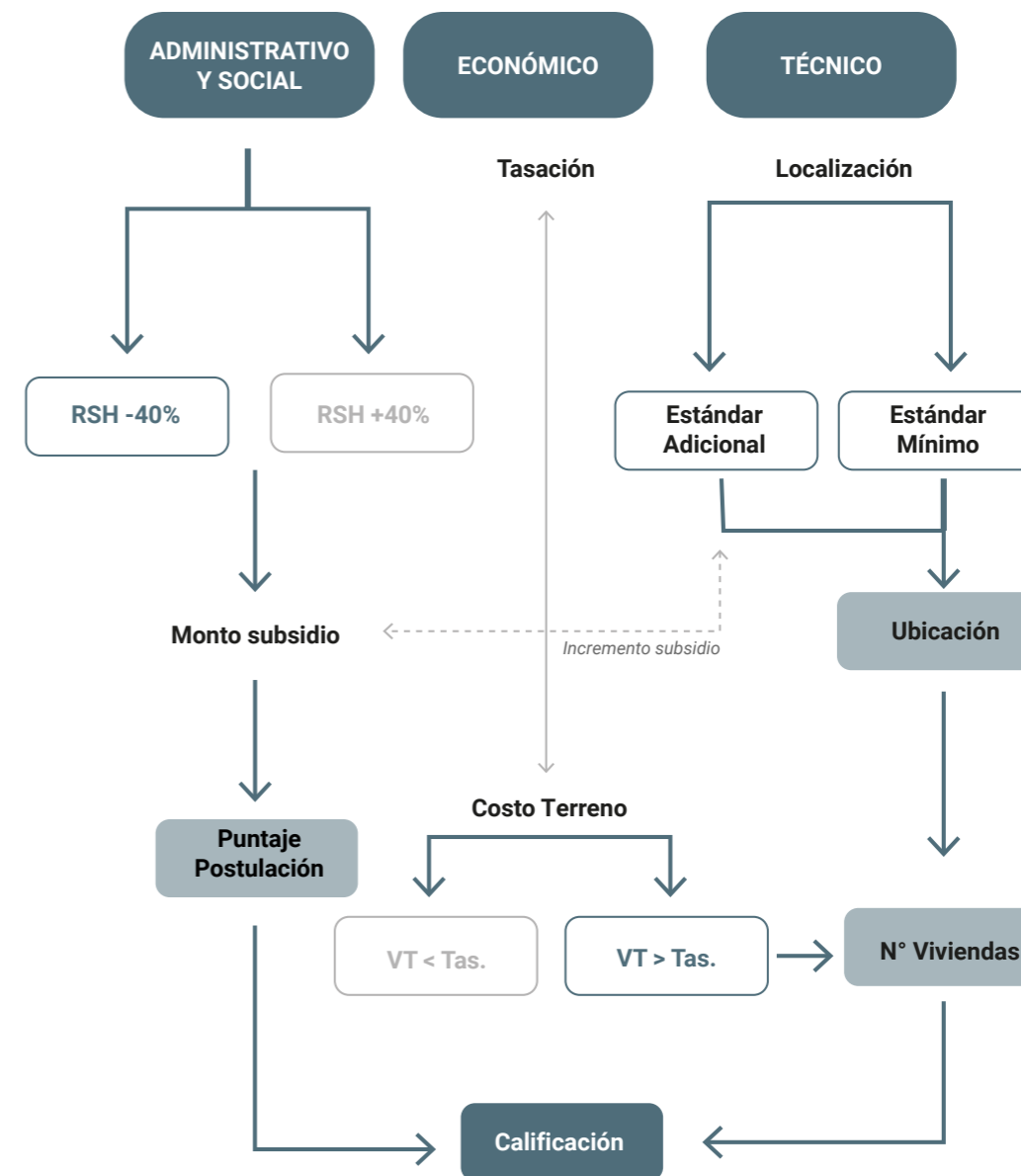


Figura 9: Diagrama de los criterios para la asignación del subsidio. Adaptado del resuelvo 6.1, Resolución 1014, MINVU, 2023



1.1. Valor del terreno

El puntaje asignado al valor del terreno dentro del llamado DS49 se basa en la relación entre el precio de venta y la tasación oficial realizada por el SERVIU. Según la Resolución 1014, resuelvo 6.1.a. (MINVU, 2023), se otorgan 500 puntos si el valor de venta es igual o inferior a la tasación SERVIU. Para terrenos con valores superiores, el puntaje disminuye en función de la diferencia proporcional de tasación, de acuerdo con la fórmula:

$$P_{jeVT} = \left[\left(\frac{1}{\text{Diferencia tasación}} \right) \times 500 \right]$$

La tasación del terreno, fundamental para esta evaluación, se establece considerando el valor comercial de terrenos y propiedades similares en la misma zona. SERVIU revisa y valida esta tasación, realizada por la EP, con el objetivo de asegurar que el terreno posea una relación adecuada entre su costo y su capacidad para acoger

el proyecto, en función del número de postulantes y el subsidio asignado.

El proceso de tasación tiene como finalidad estimar un valor de mercado justo y evitar sobrecostos que podrían distorsionar la compra del terreno. Esta valoración incluye factores como:

- Ubicación y accesibilidad: Proximidad a servicios básicos, transporte y equipamiento urbano.
- Características del terreno: Topografía, dimensiones, zonificación y aptitudes para desarrollo habitacional.
- Mercado inmobiliario: Precios de venta de propiedades similares recientes en la misma comuna o sector.
- Normativa local: Restricciones o regulaciones que podrían impactar el valor del terreno.

En el contexto del DS49, esta evaluación garantiza que el terreno no solo sea viable económicamente, sino que también permita maximizar los recursos del subsidio para

beneficiar a las familias postulantes. La relación óptima entre precio, cabida y características asegura una mayor competitividad en el proceso de adjudicación.

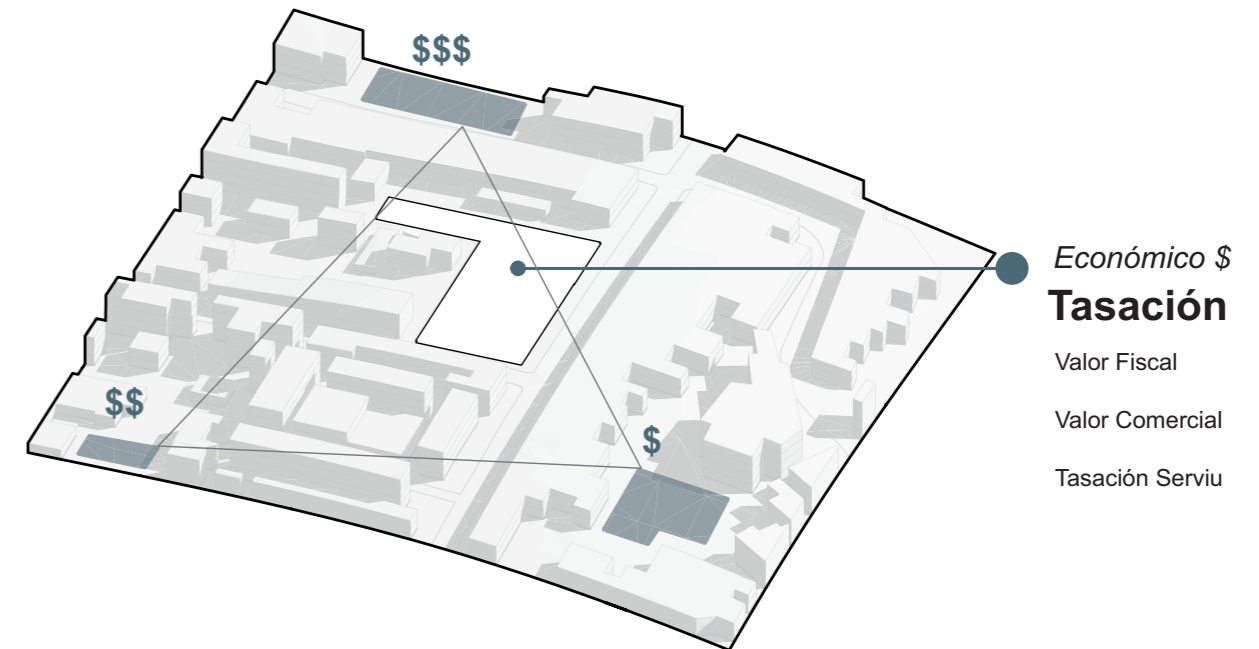


Figura 10: Factores para la tasación del terreno. Elaboración propia

Valor Fiscal: Es el valor que asigna el estado a un inmueble, y se calcula a partir de la suma del avalúo del terreno y de las construcciones que se encuentran en él. El SII es el encargado de fijar el valor fiscal de una propiedad.

Valor comercial: Valor del mercado, condicionada a características del terreno y su entorno.

Tasación SERVIU: Valor del mercado según la zona



1.2. Localización

El puntaje asignado a la localización del terreno dentro del llamado en el resuelvo 6.1.b, se basa en el cumplimiento de indicadores de los distanciamientos entre el terreno y los diferentes establecimientos o espacios públicos. El puntaje entregado corresponde a 50 puntos por cada indicador cumplido. Cumplir con un mayor número de indicadores relacionados con la ubicación del proyecto no solo mejora el puntaje asignado en la evaluación técnica del subsidio, sino que también garantiza que las viviendas se encuentren en contextos urbanos adecuados, beneficiando directamente a las familias adjudicatarias y fortaleciendo la competitividad del proyecto en el proceso de adjudicación. Los requisitos de localización vienen descritos en el punto iv de la letra c) del resuelvo 7 del llamado

Ámbito	Indicador recorrido máx a pie
Movilidad	1000[m] de una ciclovia.
Equipamiento	2500[m] de un equipamiento comercial, deportivo o cultural.
Áreas Verdes	1000[m] de un área verde pública.
Servicios	1500[m] de un cuartel de Carabineros de Chile. 2000[m] de un cuartel de Bomberos.
Transporte	500[m] de un paradero con al menos 2 líneas de buses.
Educación	1000[m] de un establecimiento de educación básica/media. 1500[m] de un establecimiento de educación superior.
Salud	2500[m] de centro de salud primaria o superior

Tabla 5: Criterios de localización. Adaptado de los puntos II, III y IV del resuelvo 7. c), Resolución 1014, MINVU, 2023

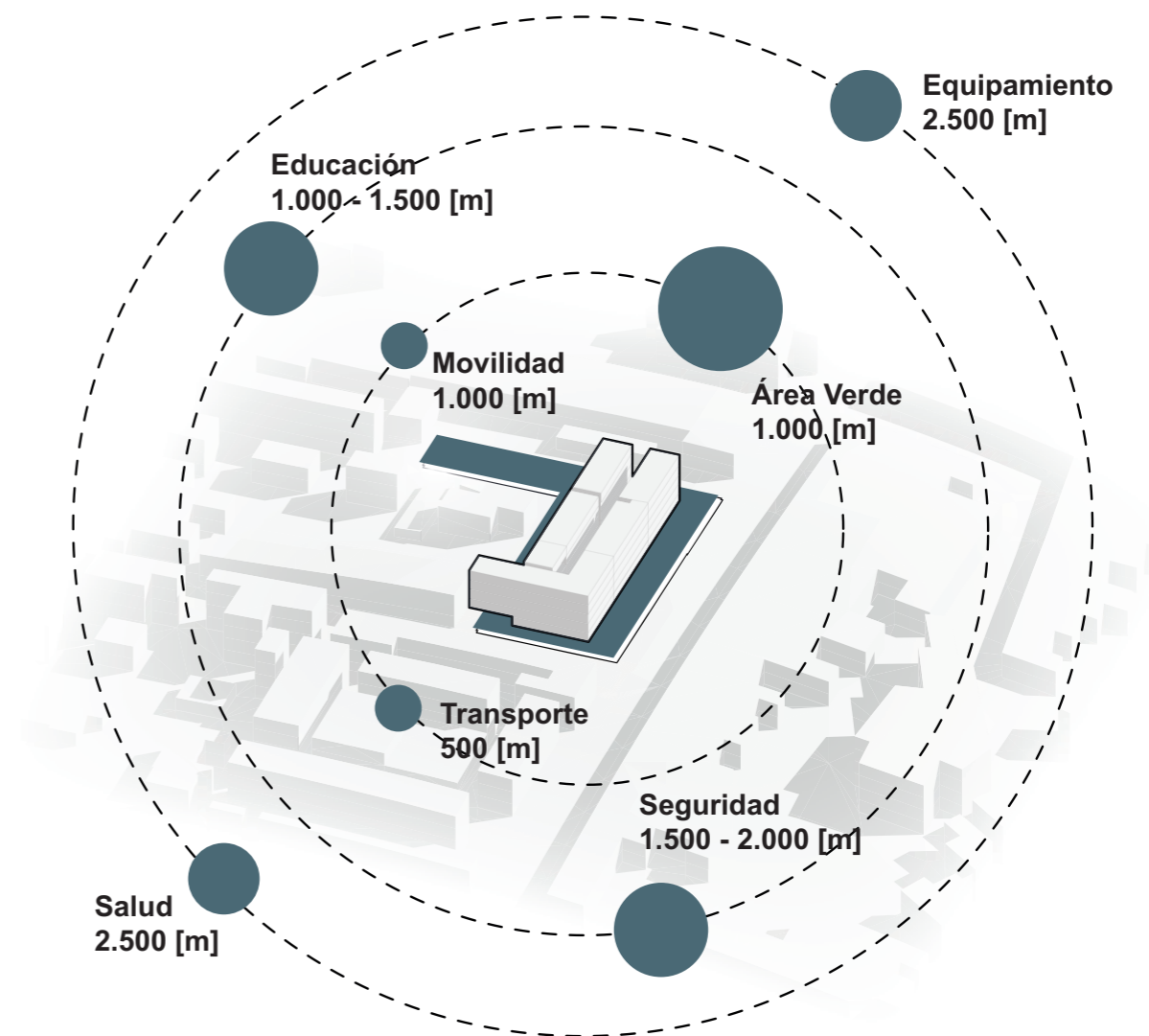


Figura 11: Diagrama de los criterios de localización en base a su distanciamiento. Adaptado de los puntos II, III y IV del resuelvo 7. c), Resolución 1014, MINVU, 2023.



1.3. Tamaño del proyecto

El puntaje asignado al tamaño del proyecto dentro del llamado en el resuelvo 6.1.c, se basa en la cantidad viviendas que contiene el proyecto. Este criterio fomenta proyectos de menor escala, con una clara inclinación hacia propuestas de hasta 30 viviendas, las cuales pueden obtener hasta 150 puntos. En contraste, los proyectos más grandes, como megaproyectos (de más de 160 viviendas), no reciben puntaje bajo este parámetro

Ventajas de desarrollar proyectos más pequeños

Fomentar comunidades más integradas: Los proyectos de menor tamaño facilitan la creación de redes sociales más cercanas, lo que potencia la cohesión y el sentido de pertenencia entre los residentes.

Menor complejidad técnica y administrativa: Proyectos pequeños tienen más fáciles de gestionar y ejecutar, disminuyendo la probabilidad

de retrasos y problemas constructivos.

Viabilidad económica: Proyectos más reducidos suelen ser más fáciles de adaptar a terrenos con limitaciones de cabida.

Impacto controlado en el entorno urbano: Este enfoque evita saturar servicios locales y minimiza los desafíos de integración territorial que suelen acompañar a desarrollos de gran escala.

N° Viviendas	Puntaje
Hasta 30 viviendas	150 puntos
Sobre 30 y hasta 70 viviendas	100 puntos
Sobre 70 y hasta 160 viviendas	50 puntos
Sobre 160 viviendas	0 puntos

Tabla 6: Criterio de Tamaño del proyecto. Adaptado del resuelvo 6.1. c), Resolución 1014, MINVU, 2023

Al enfocarse en propuestas de hasta 30 viviendas, no solo se asegura una mayor puntuación, sino que también se garantiza una alineación con los objetivos del programa, que busca equilibrar la calidad habitacional con la sostenibilidad urbana y social.

El tamaño del proyecto, además de ser un factor que influye en la puntuación otorgada, está condicionado por varios elementos clave. Entre estos destacan los lineamientos establecidos en el

Plan Regulador Comunal (PRC), que define las características urbanísticas y normativas del terreno disponible, como las densidades permitidas, coeficientes de constructibilidad y uso de suelo. Asimismo, la cantidad de beneficiarios asociados al proyecto desempeña un papel crucial, ya que debe haber una coherencia entre el número de viviendas proyectadas y las necesidades específicas de las familias postulantes.

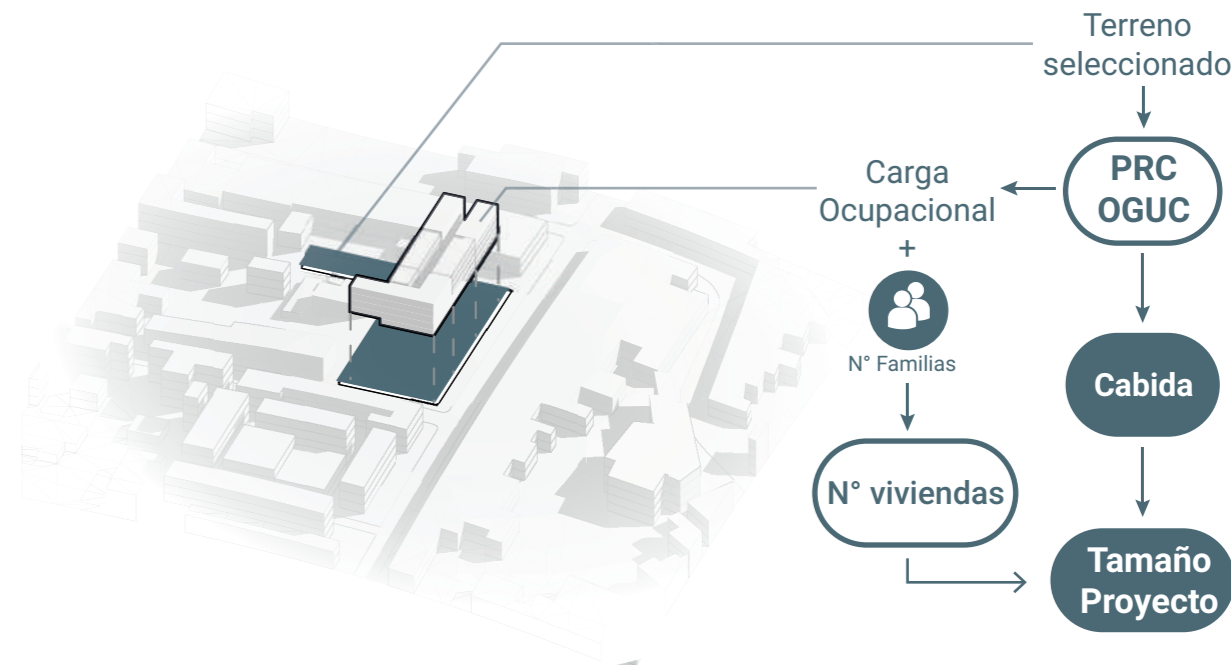


Figura 12: Diagrama factores para determinar el tamaño del proyecto. Elaboración propia.



2. Directrices proyectuales involucradas

En este subtema se identifican que antecedentes influyen directamente en la asignación de puntaje para la adjudicación del subsidio

2.1. Tamaño del proyecto: Estudio de cabida

El estudio de cabida es una herramienta esencial para garantizar que un proyecto habitacional cumpla con las expectativas normativas, sociales y económicas. En el marco del DS49, este análisis adquiere un rol estratégico al estar directamente relacionado con el tamaño del terreno, uno de los factores críticos para la asignación de puntajes. A continuación, se describe su importancia y se desarrolla su impacto en las diferentes etapas de planificación y postulación:

1. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

El estudio de cabida consiste en la evaluación técnica que determina la capacidad máxima de viviendas que se pueden construir en un terreno específico, considerando aspectos urbanísticos, normativos y físicos. Este análisis tiene como objetivo establecer

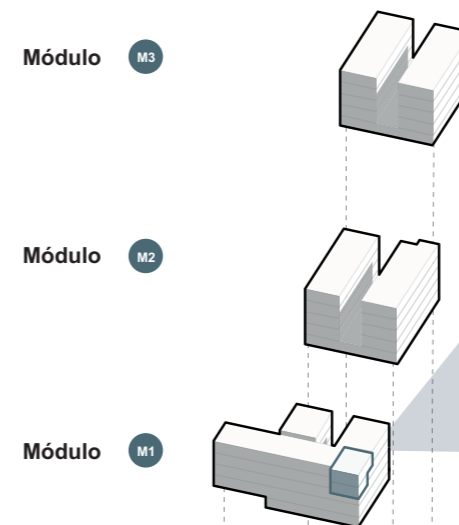
si el terreno es apto para el desarrollo habitacional proyectado, respetando las condiciones establecidas por los instrumentos de planificación territorial (PRC) y los lineamientos del DS49.

Elementos analizados

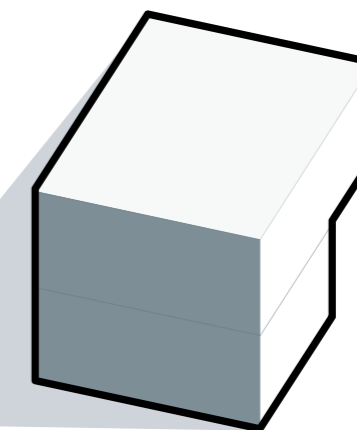
- **Superficie útil del terreno:** Espacios que se pueden destinar efectivamente a construcción, excluyendo áreas no edificables como servidumbres, zonas de restricción o áreas verdes obligatorias.
- **Normativa urbanística aplicable:** Factores como coeficientes de ocupación de suelo, altura máxima permitida, densidad habitacional y distanciamiento entre edificaciones.
- **Tipología del proyecto:** Quedará determinada por las características del terreno y los programas.

TIPOLOGÍA DEL PROYECTO

Modulos



Vivienda



55 m² Min

requisitos minimos

- Dormitorio principal
- Dormitorio A
- Dormitorio B (*Ampliación proyectada*)
- Baño
- Cocina
- Estar
- Comedor

Conjuntos Habitacionales

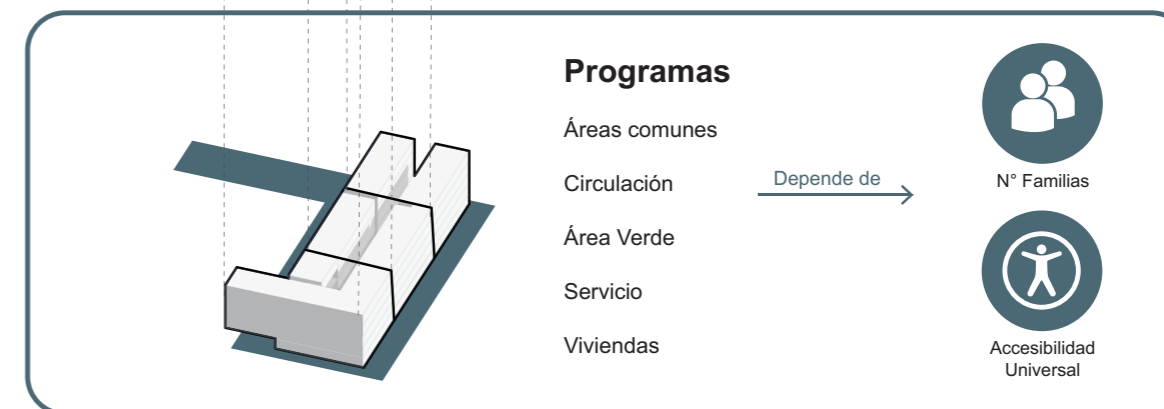


Figura 13: Diagrama factores para determinar el tipología del proyecto. Elaboración propia.



2. RELEVANCIA DEL ESTUDIO EN LA ETAPA DE PLANIFICACIÓN

El estudio de cabida es determinante en las primeras fases del proyecto, ya que proporciona información clave para la toma de decisiones. A través de este análisis, se pueden identificar las oportunidades y restricciones del terreno, lo cual influye en la elección del sitio, el diseño arquitectónico y la estrategia de postulación.

Selección del terreno

Este estudio permite identificar terrenos con potencial para cumplir con los estándares del DS49 y obtener un buen puntaje.

3. IMPACTO EN LA OBTENCIÓN DE LA APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO

Un estudio de cabida bien elaborado facilita la obtención del permiso ante la DOM. La presentación del anteproyecto se basa en los resultados del estudio, garantizando que las propuestas cumplan con los parámetros legales y técnicos exigidos.

Anteproyecto: Constituye una etapa

preliminar que permite validar el diseño conceptual del proyecto, basado en los datos obtenidos del estudio de cabida.

4. RELACIÓN CON EL TAMAÑO DEL TERRENO CON EL PUNTAJE ASIGNADO

El tamaño y la capacidad del terreno están directamente ligados al puntaje asignado en la postulación al subsidio DS49. Una adecuada cabida no solo optimiza la cantidad de viviendas a desarrollar, sino que también asegura un uso eficiente del suelo, lo cual es evaluado positivamente por el SERVIU.

Impacto en el puntaje

- **Terrenos pequeños (menos de 30 viviendas):** Este tipo de proyectos recibe el puntaje más alto según los criterios establecidos, fomentando la formación de comunidades pequeñas y sostenibles.

- **Cabida adecuada:** Un terreno correctamente dimensionado permite optimizar los costos y maximizar el uso del subsidio, lo que puede incrementar la viabilidad del proyecto.

Restricciones Territoriales

● PRCV

CIP

Altura Máxima

Densidad Habitacional

Ocupación de suelo

Adosamientos

% Edificación

Rasantes

Estacionamientos

Densidad Habitacional

N° Personas /HÁ

Dotación Estacionamientos

1: N° Viviendas

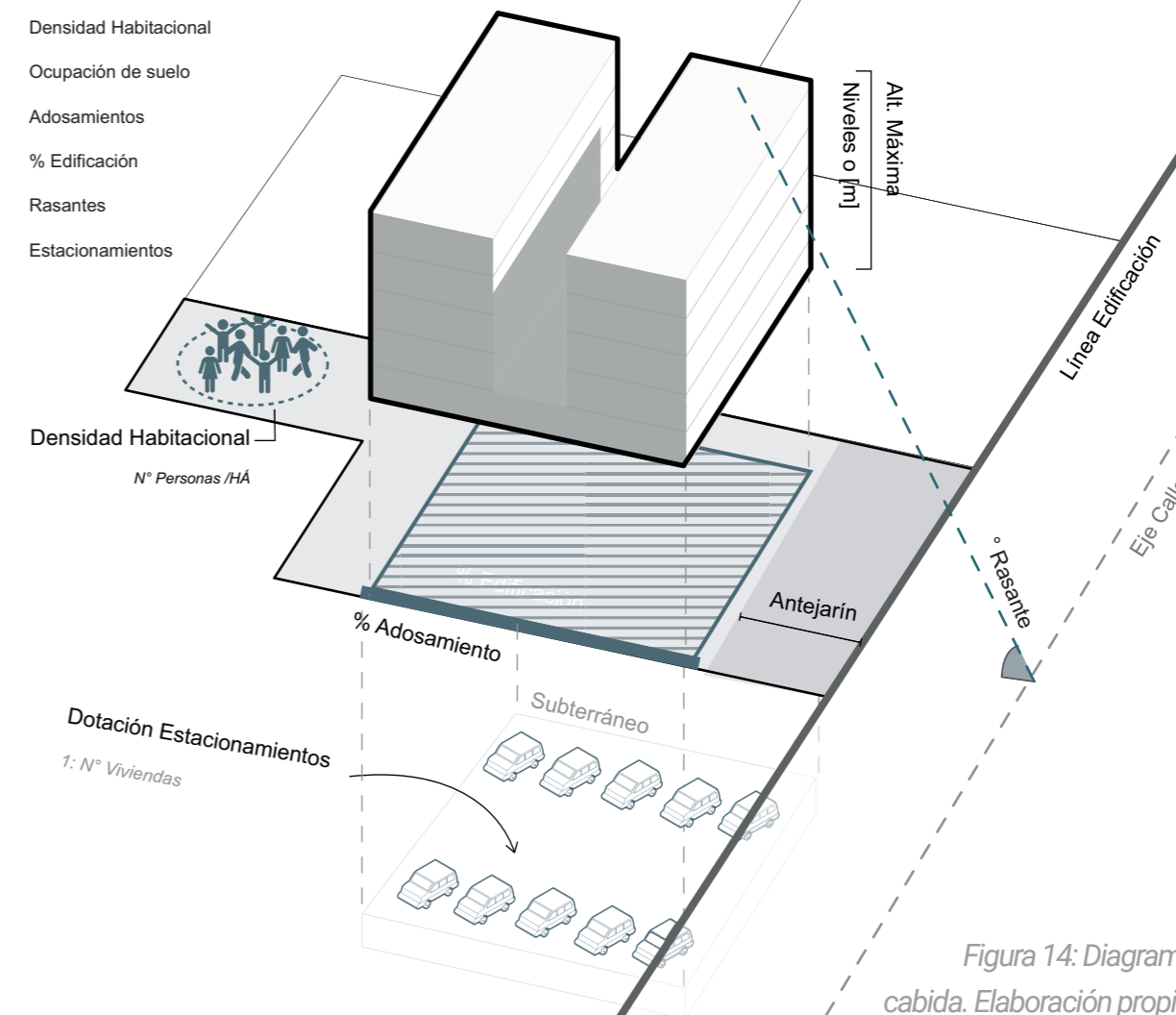


Figura 14: Diagrama cabida. Elaboración propia.



Informe de cabida

En la práctica, se debe realizar un informe de cabida según el Resolvo 5.3 h) del llamado, en el cual no solo se debe mostrar si cumple con las normativas, sino dar toda la descripción del terreno y el proyecto a realizar, por lo tanto se entrega:

- **Identificación del terreno:** Asegura la legitimidad del terreno y facilita su inscripción en los registros oficiales.
- **Ubicación:** Además de adjuntar el plano de ubicación, se describe el proyecto con respecto al entorno inmediato
- **Descripción Normativa Urbana:** Garantiza que el proyecto cumple con los requisitos legales y normativos para la edificación en ese terreno.
- **Esquema de emplazamiento:** Consiste en un plano que muestra cómo se distribuirán los espacios edificables y áreas no edificables.

- **Esquemas de planta:** Son representaciones gráficas del diseño preliminar

- **Esquemas de elevaciones:** Incluye representaciones de las fachadas de las edificaciones proyectadas.

- **Condiciones morfológicas:** Describe las características físicas del terreno.

- **Registro fotográfico:** Proporciona evidencia visual del estado actual del predio y su contexto.

- **Diagrama referencial:** Un esquema conceptual que sintetiza la idea del proyecto en el terreno.

2.2. Localización: Informe de cumplimiento de las distancias de localización

El informe de cumplimiento de distancias de localización es un análisis técnico que verifica si el terreno propuesto cumple con las distancias mínimas requeridas respecto a elementos fundamentales del entorno urbano y territorial. Este informe evalúa la proximidad a infraestructuras y servicios esenciales para asegurar una adecuada calidad de vida para los futuros habitantes y optimizar la viabilidad del proyecto en términos normativos y sociales.

En cuanto a la importancia de los ámbitos considerados en el cumplimiento de distancias:

- **Movilidad:** Favorece la conectividad eficiente con el entorno urbano.
- **Equipamiento:** Refuerza el concepto de comunidad y cohesión social en el proyecto habitacional.

- **Áreas verdes:** Fomenta el bienestar físico y mental, además de contribuir a la sostenibilidad ambiental del área urbana.

- **Servicios:** La cercanía a estos servicios (carabineros y cuerpo de bomberos) es crucial para garantizar una respuesta oportuna ante situaciones de emergencia, reforzando la seguridad del entorno habitacional.

- **Transporte público:** Fomenta la movilidad sostenible, reduce la dependencia del transporte privado y mejora la accesibilidad laboral y educativa.

- **Educación:** Se aseguran opciones educativas accesibles para las familias residentes.

- **Salud:** Asegura el acceso rápido y eficiente a servicios de salud en casos de emergencia o necesidades regulares.



I. Ámbito: Recintos educativos.

Establecimientos educacionales existentes más cercanos que cuenten con a lo menos dos de los siguientes niveles educacionales operativos: prebásica, básica y/o media que se encuentren ubicados a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1000 metros. En la siguiente imagen se muestran los recintos educacionales cercanos al proyecto con una tabla respectiva que señala las distancias.



	Recintos educacionales (pre-básica, básica y/o media)	Distancia aprox. recorrible peatonalmente [m]
1	Colegio Jeanne D'Arc	620
2	Escuela República de Paraguay	1100
3	Escuela Industrial Valparaíso	1150
4	Colegio Numancia	1300
5	Colegio Esperanza	1500
	Recintos educacionales (Educación Superior)	
6	Universidad Técnica Federico Santa María	320
7	INACAP	1110

Figura 15: Extracto del informe cumplimiento de distanciamientos del proyecto Bonfatti, de los diferentes criterios de localización. Elaboración propia.

2.2.1 Antecedentes adicionales para validar la localización

Plano de emplazamiento georreferenciado.

En este plano de emplazamiento da una vista a gran escala, de la ubicación del terreno, los límites urbanos, límite del área operacional de la empresa sanitaria, punto de acceso al transporte público, salud y educación, y la o las vías por las que se ingresa al proyecto.

Contenido:

- Emplazamiento general en un radio de 2000mts
- Emplazamiento general en un radio de 4km
- Cortes correspondiente a las vías adyacentes al proyecto.

Plano KMZ

Este archivo KMZ permite identificar con exactitud la posición geográfica del terreno en cuestión. Esto es crucial para verificar su relación con elementos del entorno como infraestructura, servicios y equipamiento urbano.

condiciones del lugar y su contexto urbano.

Además entregar este plano facilita a los evaluadores del SERVIU y otras entidades realizar un análisis preliminar sin necesidad de visitas presenciales, utilizando herramientas de georreferenciación.

Incluye detalles como límites, accesos, área total y referencias visuales que ayudan a comprender mejor las

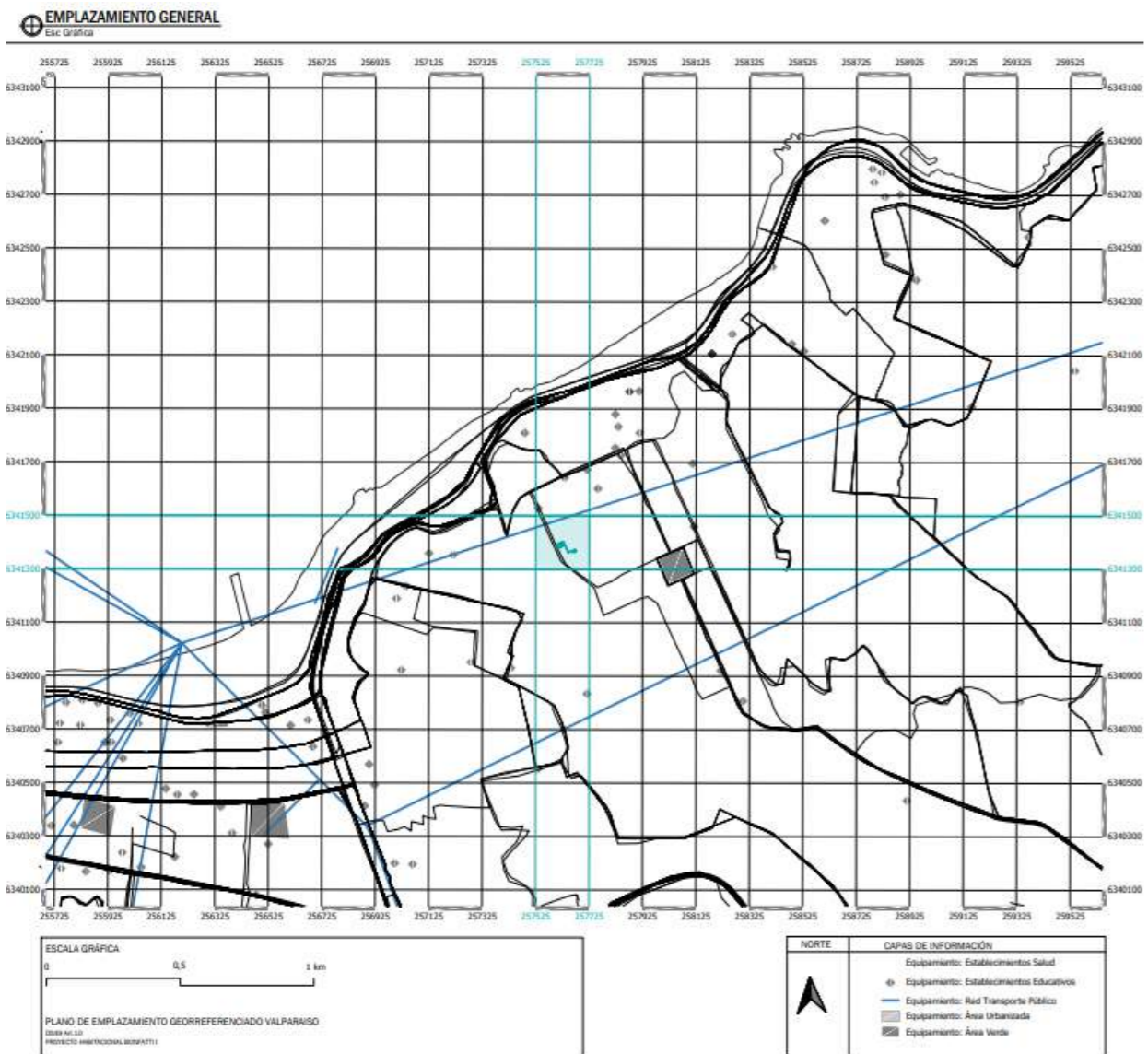


Figura 16: Extracto del plano de emplazamiento georreferenciado del proyecto Bonfatti. Elaboración propia.



Figura 17: Extracto del plano KMZ del proyecto Bonfatti. Elaboración propia.



3. Síntesis conclusiva

En el desarrollo de un proyecto habitacional bajo el marco del subsidio DS49, la consideración de factores como el valor del terreno, la localización y el tamaño del proyecto no solo responde a criterios establecidos por el proceso de calificación, sino también a su importancia práctica en la planificación y ejecución del proyecto. Estos factores, aunque poseen pesos distintos dentro de la asignación del puntaje, están interrelacionados y contribuyen significativamente a estructurar un anteproyecto sólido.

La relevancia de estos antecedentes radica en su impacto directo en la viabilidad técnica, económica y social del proyecto. Por ejemplo, el estudio de cabida, el informe de cumplimiento de distancias y los planos georreferenciados son herramientas clave que no solo respaldan los criterios de puntuación,

sino que también proporcionan la base técnica y normativa para obtener la aprobación del anteproyecto por parte de la Dirección de Obras Municipales (DOM). Esto, a su vez, posiciona al proyecto con mayor prioridad en el orden de prelación para la selección de postulantes.

Si bien algunos factores, como el valor del terreno y la localización, tienen mayor incidencia en la obtención de puntos, cada elemento cumple un rol complementario. Juntos, aseguran que el proyecto no solo cumpla con los requisitos normativos, sino que también ofrezca soluciones habitacionales adecuadas y competitivas en términos de calidad de vida para las familias beneficiarias.

En este contexto, los antecedentes y análisis expuestos adquieren una doble dimensión: por un lado, son imprescindibles para cumplir con los

lineamientos del subsidio, y por otro, consolidan una propuesta técnica que aumenta la probabilidad de aprobación y éxito del proyecto, fortaleciendo su viabilidad tanto en lo urbanístico como en lo social. Así, la atención al detalle y el rigor en la elaboración de estos insumos no solo mejora la competitividad del proyecto, sino que también contribuye a garantizar su contribución efectiva a los objetivos del programa habitacional.



TEMA III

Guía Práctica con Estrategias para Optimizar la Adjudicación del Subsidio DS49



INTRODUCCIÓN AL ENFOQUE METODOLÓGICO

La presente guía propone una metodología práctica destinada a optimizar la adjudicación del Subsidio DS49 en su etapa inicial. Se estructura en tres fases principales – **Preparación, Desarrollo del Proyecto y Organización de Antecedentes**–, las cuales se articulan bajo un enfoque de gestión técnica aplicada. Su **propósito** es facilitar el trabajo del arquitecto dentro de una Entidad Patrocinante (EP), asegurando un proceso eficiente y controlado desde la selección del terreno hasta la entrega final de los antecedentes al SERVIU.

El **objetivo** es entregar una metodología paso a paso, con estrategias aplicables a cada fase del proceso, que permitan maximizar la puntuación obtenida en la evaluación del SERVIU, minimizar los riesgos técnicos y asegurar la completitud de los antecedentes dentro de los plazos establecidos.

Asimismo, se incluyen medidas de control de calidad para cada etapa y recomendaciones sobre los recursos y herramientas necesarias para asegurar la eficiencia y el éxito de la postulación.

Paso 1: Preparación y selección del terreno

OBJETIVO

La primera etapa tiene por finalidad identificar y seleccionar el terreno más adecuado para la postulación al subsidio, considerando los factores de puntuación definidos por el MINVU y las condiciones técnicas,

normativas y económicas que inciden en la viabilidad del proyecto.

Esta fase es determinante, ya que la correcta elección del terreno no solo condiciona el éxito de la adjudicación, sino también la futura ejecución del proyecto habitacional.

1.1. Análisis preliminar y planificación

Antes de iniciar la búsqueda de terrenos, se recomienda elaborar un **Plan de acción técnico**, que contemple:

- **DEFINICIÓN DE OBJETIVOS DEL PROYECTO:** número de viviendas, tipo de familias beneficiarias, localización preferente y recursos disponibles.

- **DETERMINACIÓN DE FACTORES CRÍTICOS:** localización, valor del terreno, tamaño del proyecto y condiciones urbanísticas.

- **CONFORMACIÓN DEL EQUIPO TÉCNICO:** arquitecto responsable, encargado social y profesional de apoyo en gestión territorial.

- **ENTREGA DENTRO DE LOS PLAZOS ESTABLECIDOS:** Cumplir los plazos de entrega es fundamental, ya que los retrasos pueden significar la pérdida del llamado o la no evaluación de la postulación.

RECOMENDACIONES TÉCNICAS:

- Elaborar un cronograma de gestión retroactivo desde la fecha límite de entrega.
- Asignar responsabilidades específicas dentro del equipo técnico (arquitectura, documentos legales, catastros).
- Utilizar herramientas de planificación (Trello, Asana, o diagramas de Gantt).



1.2. Selección del terreno

a) Localización estratégica

El primer criterio de selección es la proximidad del terreno en evaluación a equipamientos urbanos esenciales, tales como establecimientos educacionales, centros de salud, transporte público y áreas verdes.

Este factor aporta hasta **50 puntos por cada indicador de proximidad a servicios cumplido** en el proceso de evaluación del DS49, por lo que incide directamente en la posibilidad de adjudicación.

RECOMENDACIONES TÉCNICAS:

- Aplicar una evaluación georreferenciada mediante herramientas como **Google Earth** o **QGIS** que permita medir las **distancias exactas** que se tienen de los distintos terrenos en evaluación a los equipamientos.

- Priorizar terrenos ubicados en comunas consolidadas, con acceso inmediato a infraestructura y servicios básicos.

- Incorporar mapas o imágenes satelitales en el expediente técnico como respaldo.

Medidas de control de calidad:

Verificar la existencia y funcionamiento de los servicios cercanos, evitando depender de equipamientos proyectados o en ejecución incierta.

b) Tamaño del proyecto

El tamaño del proyecto también constituye un factor relevante de puntuación. Según las bases del DS49, los proyectos que contemplan hasta 30 viviendas pueden obtener el puntaje máximo (150 puntos).

Por tanto, la planificación debe **considerar** tanto la cantidad de **familias postulantes** en el grupo organizado como los límites normativos de **densidad establecidos** por el PRC.

RECOMENDACIONES TÉCNICAS:

- Diseñar propuestas modulares que puedan ampliarse en futuras etapas, pero que mantengan el equilibrio entre escala del proyecto y calidad del entorno.

Medidas de control de calidad:

Elaborar simulaciones volumétricas preliminares para dimensionar la densidad sin comprometer la habitabilidad.

c) Tamaño del proyecto

El valor del terreno es un factor que depende de la tasación oficial del SERVIU, pero su análisis preliminar puede prevenir observaciones o rechazos.

Dado que las EP generalmente no disponen

de recursos para tasaciones particulares, se recomienda realizar una estimación de mercado mediante fuentes abiertas.

FUENTES SUGERIDAS:

Servicio de Impuestos Internos (SII), consultando el avalúo fiscal y valores referenciales.

Considerar los valores promedio por metro cuadrado según la comuna o macrozona, buscando terrenos que no superen significativamente el rango de referencia.

RECOMENDACIONES TÉCNICAS:

- Registrar los datos obtenidos en una ficha de evaluación económica con respaldo documental de las fuentes consultadas.

Medidas de control de calidad:

Evitar terrenos con valores significativamente superiores al promedio de la zona y documentar las comparaciones realizadas.



1.3. Análisis normativo

Una vez identificado el terreno potencial, se debe verificar su **compatibilidad con la normativa urbanística vigente**. Esta revisión debe realizarse sobre la base del **PRC** y de la **OGUC**.

ASPECTOS A REVISAR:

- Zonificación y uso de suelo permitido.
- Densidad máxima autorizada.
- Coeficientes de ocupación y constructibilidad.
- Altura máxima y retiros obligatorios.
- Existencia de afectaciones viales, áreas de riesgo o limitaciones por servidumbres.

INSUMOS REQUERIDOS:

- Certificado de Informaciones Previas (CIP).
- Copia actualizada del PRC.
- Ficha de análisis normativo (elaborada internamente por la EP).

RECOMENDACIONES TÉCNICAS:

- Superponer el plano predial sobre la cartografía del PRC.
- Realizar un análisis de cabida preliminar que combine los parámetros normativos con una proyección económica del proyecto, garantizando su factibilidad técnica y financiera.

Medidas de control de calidad:

Contar con un arquitecto revisor o profesional externo que valide el cumplimiento normativo antes de continuar con la etapa de diseño.

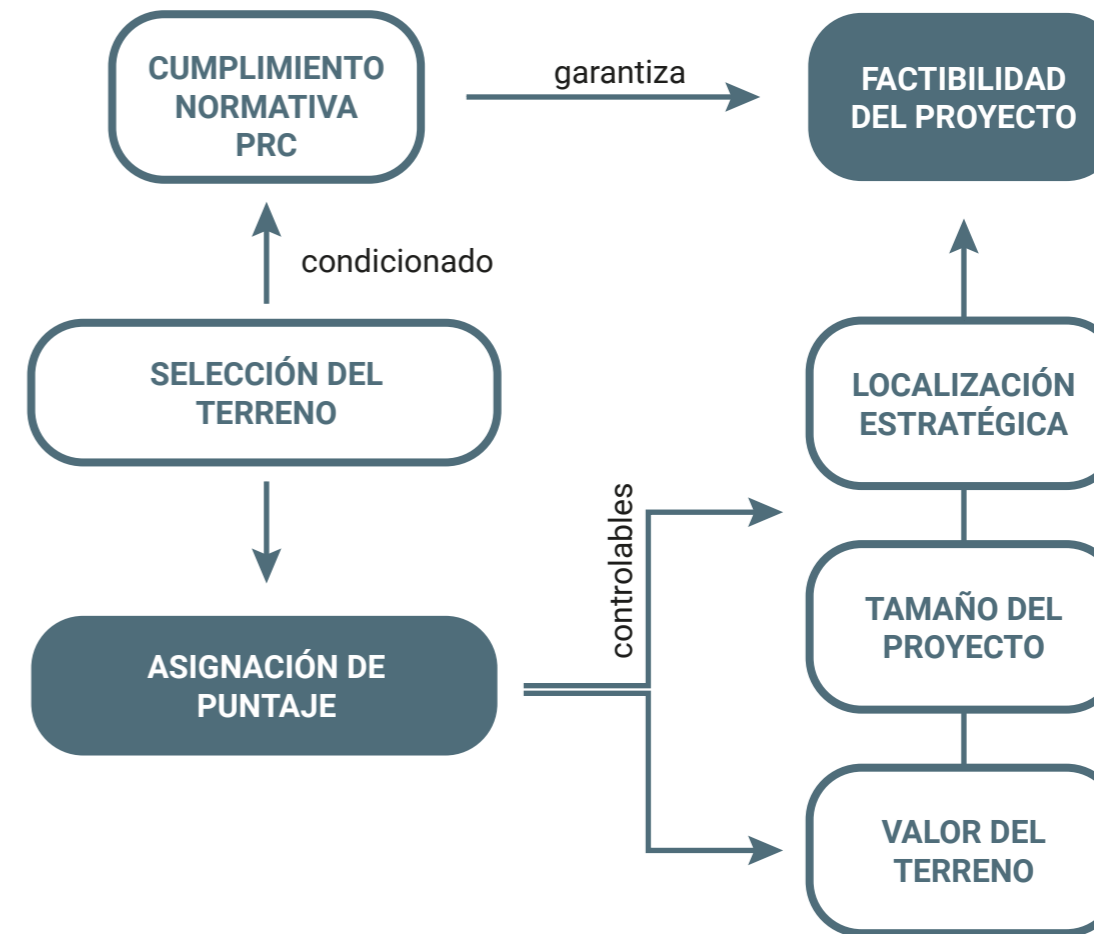


Figura 18: Diagrama de factores para la elección del terreno. Elaboración propia.



Paso 2: Desarrollo del proyecto

OBJETIVO

Asegurar que el anteproyecto arquitectónico cumpla con todos los requisitos técnicos, normativos y de puntuación establecidos por el DS49, optimizando la presentación y aprobación ante el SERVIU.

2.1. Elaboración del Estudio de cabida

A partir del análisis preliminar, se debe generar un estudio de cabida formalizado, con planos y memoria explicativa, que acredite la capacidad constructiva del terreno y su adecuación a la normativa vigente.

Este estudio debe acompañarse de un informe técnico firmado por el arquitecto responsable.

Este estudio sera la base para Elaboración del Anteproyecto

RECOMENDACIONES TÉCNICAS:

Elaborar una matriz de cumplimiento normativo en 3D que incluya los siguientes parámetros:

- Densidad máxima y mínima.
- Coeficiente de ocupación del suelo.
- Altura máxima permitida.
- Retiros y anchos mínimos de circulaciones.

HERRAMIENTAS SUGERIDAS:

Software de dibujo o modelación 3D que facilite la evaluación visual de la factibilidad (AutoCAD, SketchUp, Revit).

Medidas de control de calidad:

Revisión cruzada entre la información normativa del PRC y la propuesta arquitectónica, evitando inconsistencias o incumplimientos. Comprobación de que las áreas proyectadas coincidan con el CIP.

2.1. Elaboración del Anteproyecto Arquitectónico

El anteproyecto constituye la base técnica de la postulación. Debe reflejar un diseño eficiente, ajustado a la normativa y orientado a la calidad de vida de los futuros residentes.

CRITERIOS DE DISEÑO:

- Optimización del uso del suelo sin sobrepasar densidades.
- Incorporación de áreas comunes y espacios recreativos.
- Accesibilidad universal y seguridad habitacional.

Medidas de control de calidad:

Revisión interna técnica de diferentes arquitectos.

Coordinación del equipo de la EP para asegurar consistencia documental.

TRÁMITE FINAL

Una vez completado el anteproyecto, se debe solicitar la aprobación ante la Dirección de Obras Municipales (DOM).

Contar con esta aprobación formal garantiza prioridad en la evaluación del DS49, dado que el programa establece preferencia para los proyectos que acompañen este documento dentro del expediente de postulación.



Paso 3: Organización y entrega de antecedentes

OBJETIVO

Presentar un expediente técnico completo, claro y verificable que facilite la evaluación del proyecto por parte del SERVIU y aumente las posibilidades de adjudicación del subsidio.

3.1. Organización de documentos

Una adecuada organización documental permite:

- Controlar la trazabilidad de los antecedentes entregados y actualizados.
- Evitar inconsistencias entre los documentos técnicos, normativos y legales.
- Demostrar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la normativa vigente.
- Optimizar los tiempos de revisión, tanto dentro del equipo técnico como por parte de los revisores externos.

RECOMENDACIONES TÉCNICAS:

- Elaborar un índice detallado y jerarquizado de los antecedentes del proyecto, con una estructura que siga el orden establecido en la Circular DPH-FSEV 35/2018 y las resoluciones complementarias.
- Clasificar los documentos por categorías:
 - Antecedentes técnicos: planos, memorias, estudios de cabida, anteproyecto aprobado.

- Antecedentes normativos: certificados de informaciones previas, extractos del PRC, compatibilidad de uso de suelo.
- Antecedentes administrativos: certificados de dominio, cartas de compromiso, actas del grupo postulante.

- Implementar un control de versiones para asegurar que las actualizaciones sean identificables y registradas.

Tip práctico:

La documentación debe almacenarse tanto en formato físico como digital, con nomenclatura uniforme (por ejemplo: Nombre_mm_aaaa.pdf), permitiendo ubicar rápidamente cada archivo en caso de observaciones.



3.2. Priorización de la documentación

La priorización de antecedentes es una estrategia esencial para **organizar los esfuerzos técnicos y administrativos** durante la postulación, especialmente cuando los plazos son acotados o el equipo debe responder a múltiples proyectos en paralelo.

No todos los documentos tienen el mismo impacto en la evaluación del subsidio; por ello, definir qué antecedentes son críticos permite optimizar recursos y tiempos, asegurando que los elementos de mayor valor evaluativo estén completos y correctamente presentados.

RECOMENDACIONES TÉCNICAS:

- Identificar los documentos prioritarios según su impacto en el puntaje o admisibilidad del proyecto:
- Posteriormente, incorporar los antecedentes complementarios o secundarios, como fichas sociales, compromisos de urbanización o certificados adicionales.

DOCUMENTACIÓN PRIORITARIA:

(Realizado por los arquitectos)

1. Certificado de Informaciones Previas (CIP) actualizado, que asegure la factibilidad normativa
2. Estudio de cabida e informe técnico, que acrediten la viabilidad técnica del terreno.
3. Plano de Levantamiento Topográfico, con su informe técnico relativo a las condiciones del terreno, documento primordial para saber el estado del terreno. (realizado por un ingeniero)
4. Comprobante de Ingreso de Solicitud de Aprobación de Anteproyecto, con los 3 documentos anteriores como base de desarrolla el anteproyecto arquitectónico con sus respectivos antecedentes para gestionar la solicitud de aprobación del AP por la DOM.
5. Plano de Emplazamiento (Georreferenciado), se puede identificar el entorno inmediato y su accesibilidad.

6. Archivo Polígono KMZ, da la ubicación exacta del terreno.
7. Informe de Cumplimiento de Distancias de Localización: Documento técnico que acredita la cercanía del terreno a servicios esenciales, que incide directamente en la obtención del puntaje asociado al criterio de localización.
8. Certificado de Avalúo Fiscal Detallado: Permite acreditar el valor fiscal del terreno, información necesaria para las etapas posteriores de evaluación y adquisición del predio.

Por último, los antecedentes legales y técnicos complementarios, que si bien no son los primeros en ser tramitados, deben gestionarse en paralelo a los anteriores para asegurar la completitud del expediente. Estos documentos respaldan la factibilidad jurídica y técnica del terreno, garantizando que el proyecto cumple con todas las condiciones de urbanización, dominio y no afectación.

9. Certificado de No Expropiación:

Acredita que el terreno no se encuentra afecto a procesos de expropiación vigentes, lo cual asegura la estabilidad jurídica del predio.

10. Certificado de Número: Documento que identifica oficialmente el número de dirección asignado al terreno por la municipalidad correspondiente, necesario para los registros y trámites administrativos posteriores.
11. Certificados de Factibilidad de Servicios Básicos (Eléctrico y Sanitario): Emitidos por las respectivas empresas proveedoras, estos certificados confirman que el terreno cuenta con la posibilidad técnica de conectarse a las redes de suministro, requisito indispensable para el desarrollo de proyectos habitacionales.

Tip práctico:

Generar una tabla de priorización donde cada documento tenga un nivel de relevancia.



ANTECEDENTES PAS / Resolución 1014, MINVU (2023)					
Orden sugerido	Insumos		Normativa	Responsable	Módulo
Antecedentes preliminares	1	Certificado de informaciones previas (DOM)	Res. 5. 3. h)	Arquitecto	Técnico
	2	Estudio de cabida	Res. 5. 3. i)		
	3	Plano de levantamiento topográfico	Res. 5. 3. e)		
	3	Informe técnico relativo a las condiciones del terreno	Res. 5. 3. l)		A. Técnica
	5	Plano de emplazamiento (georreferenciado)	Res. 5. 3. c)		Técnico
	9	Certificado de no expropiación (Municipal y SERVIU)	Res. 5. 3. f)		
	10	Certificado de número (DOM)	Res. 5. 3. h)		
	11	Certificado factibilidad de dación de servicios (eléctrico y sanitario)	Res. 5. 3. d)		
	Borrador contrato promesa de compraventa	Res. 5. 2.	EP	Legal	
Antecedentes hasta la postulación	4	Comprobante de ingreso de solicitud de Anteproyecto (DOM)	Res. 5. 3. j)	Arquitecto	Técnico
	6	Polígono en kmz	Res. 5. 4.		Técnico
	7	Informe de cumplimiento de las distancias de localización	Res. 6. b)		Tasación
	8	Certificado Avalúo Fiscal Detallado (SII)	Res. 5. 3. g)	EP	Legal
		Informe técnico favorable de Serviu de desarrollo de proyecto	Res. 5. 2.		
		Contrato promesa de compraventa con certificado de dominio vigente y certificado de hipotecas, gravámenes, interdicciones y prohibiciones de enajenar	Res. 5.3. b)		
		Informe de compra de el o los terrenos	Res. 5. 3. k)		Técnico
		Copia plano que dio origen al lote en el que se emplaza el proyecto, con inscripción en el CBR y aprobación de la DOM	Complementos Res. 5. 3. b)		Tasación
		Antecedentes de la Entidad Patrocinante	Res. 2.		A. Técnica
		Antecedentes familias, cooperativas o comité	Res. 5. 3. a)		Social
	Aporte de tercero. Documento que acredite ingreso por caja SERVIU	Res. 9. 1	SERVIU	Técnico	

Tabla 7: Tabla referente al punto 3.2 Priorización de documentación, en el cual a partir de la experiencia y los factores para la adjudicación, se basa el orden de realización de los antecedentes. Adaptado de resueltos 2, 5, 6 y 9 de la Resolución 1014, MINVU, 2023.



3.3. Verificación final de antecedentes

La última fase consiste en la **revisión integral del expediente**, asegurando la coherencia interna de todos los documentos y su cumplimiento con las bases de postulación.

Esta **verificación permite detectar inconsistencias, omisiones o errores formales antes de la entrega definitiva al SERVIU**, evitando observaciones que puedan afectar la adjudicación.

RECOMENDACIONES TÉCNICAS:

- Realizar una revisión cruzada entre los documentos técnicos (planos, memorias y certificados), verificando que toda la información sea concordante en superficie, ubicación y denominación.

- Comprobar que todos los nombres, coordenadas y antecedentes del terreno coincidan entre los documentos técnicos y legales.

- Asegurar que los archivos digitales estén correctamente nombrados, ordenados y libres de duplicados o versiones erróneas.

- Revisar que el formato final del expediente cumpla con las especificaciones establecidas por el SERVIU (peso máximo, formato PDF, firma digital, etc.).

Tip práctico:

Designar a un responsable de control de calidad documental, idealmente distinto del redactor principal, para realizar una verificación independiente del expediente. Este rol asegura objetividad en la revisión y mayor solidez en la entrega final.



4. Síntesis Conclusiva

A lo largo de este proceso de preparación, desarrollo y organización, se han abordado las estrategias clave que optimizan las posibilidades de adjudicación del subsidio DS49 en su primera etapa. La correcta selección del terreno, mediante el análisis de factores como la localización estratégica, la capacidad del grupo postulante y el valor del suelo, permite establecer una base sólida para el desarrollo del proyecto. Este enfoque no solo orienta la toma de decisiones iniciales, sino que también garantiza que el terreno cumpla con las condiciones normativas y de entorno necesarias para avanzar con certeza en las etapas posteriores.

La etapa de desarrollo del proyecto representa el punto en que la información técnica y territorial se traduce en una propuesta arquitectónica coherente con los criterios del programa. La

elaboración del estudio de cabida y del anteproyecto arquitectónico, en conjunto con la solicitud de aprobación del anteproyecto por la Dirección de Obras Municipales (DOM), otorga respaldo técnico y normativo al proyecto. Contar con esta solicitud aprobada no solo demuestra la viabilidad del diseño, sino que, según lo indicado por el DS49, otorga prioridad en el proceso de selección, fortaleciendo considerablemente las posibilidades de adjudicación.

Finalmente, la organización y priorización documental constituyen el soporte administrativo del proceso. La estructuración de carpetas y la clasificación estratégica de documentos permiten un acceso eficiente y una revisión más ágil por parte del SERVIU. Asimismo, la identificación de los antecedentes prioritarios –como el CIP, el estudio de cabida, el plano topográfico y la solicitud

de aprobación del anteproyecto– facilita una gestión ordenada que respalde técnicamente la postulación.

En conjunto, estas etapas reflejan una metodología práctica y ordenada, que combina la gestión técnica, normativa y documental en un mismo flujo operativo. Este enfoque evidencia que una planificación anticipada, sustentada en el conocimiento de los criterios de evaluación y en la eficiencia del trabajo interno del arquitecto dentro de la entidad patrocinante, es esencial para lograr la adjudicación del subsidio. Optimizar recursos, tiempos y documentación no solo mejora la calidad del proceso, sino que asegura que cada decisión adoptada contribuya de manera directa a que el proyecto alcance la aprobación en la etapa inicial del DS49.

SÍNTESIS CONCLUSIVA | REFLEXIONES

Conclusiones



La elaboración de esta memoria ha permitido estructurar una guía práctica para la adjudicación del subsidio DS49, centrada en optimizar el trabajo de un arquitecto en una entidad patrocinante. A lo largo de los tres temas abordados, se ha integrado un enfoque estratégico que destaca tanto los requisitos normativos y técnicos como los elementos prácticos que pueden marcar la diferencia en el proceso de postulación y adjudicación de proyectos habitacionales.

En primer lugar, la comprensión de los lineamientos fundamentales del subsidio y la identificación de los factores clave de puntuación en la primera etapa del proceso brindan una base sólida sobre la cual se construye la estrategia de postulación. Estos conocimientos, junto con la evaluación y selección adecuada del terreno, preparan al arquitecto para tomar decisiones informadas desde el inicio,

contribuyendo a una organización eficiente y alineada con los objetivos del subsidio.

En la fase de desarrollo del proyecto, la integración de herramientas como el estudio de cabida y la elaboración de un anteproyecto técnico cumplen un rol esencial en la viabilidad del proyecto, no solo en términos de cumplimiento normativo, sino también en la construcción de una propuesta competitiva. Estos antecedentes no solo garantizan la aprobación del anteproyecto, sino que también posicionan el proyecto en una posición preferente dentro del proceso de adjudicación.

Finalmente, la organización y entrega de los antecedentes es un aspecto crucial que, si se maneja adecuadamente, maximiza las posibilidades de éxito. La sugerencia de priorizar la documentación esencial,

como los informes normativos y los planos georreferenciados, facilita la presentación clara y precisa de la propuesta, optimizando el tiempo y los recursos disponibles.

La guía práctica desarrollada contribuye de manera directa a la organización del arquitecto en una entidad patrocinante al establecer pasos claros y estrategias adaptadas a las particularidades del proceso de adjudicación. No solo mejora la eficiencia en la preparación y entrega de los documentos requeridos, sino que también facilita la toma de decisiones informadas y alineadas con los criterios del subsidio. Al implementar estas estrategias, los arquitectos pueden enfrentar el proceso de postulación con mayor confianza y asegurar que sus proyectos sean competitivos, viables y alineados con los objetivos sociales del programa habitacional.

FICHAS

BITÁCORAS



ARQUITECTURA
USM

PROCESO DE TITULACIÓN
PRÁCTICA PROYECTUAL

NOMBRE DEL TITULANTE

MARIANA ROSPIGLIOSI GARCÍA

OFICINA

SOCIAL ARQUITECTURA

ENCARGADO OFICINA

DANIEL MORALES

PROFESOR REFERENTE

LAURO OLFOS

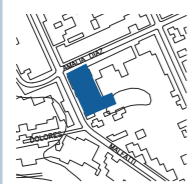
Social Arquitectura LTDA, es una oficina de arquitectura, compuesta por un equipo permanente, comprendida por cuatro arquitectos y una asistente social, además cuentan con colaboradores externos que ayudan en los diferentes proyectos que están desarrollando.

Esta oficina es una entidad patrocinante, que se hace cargo de realizar proyectos de viviendas sociales y privadas, siguiendo las directrices de diferentes decretos supremos, como el DS49, DS27 y DS1.

Trabajaré en el desarrollo del anteproyecto del conjunto habitacional "Malfatti", proyecto de obra nueva, actualmente está en proceso de subdivisión del terreno en 3 lotes, en los cuales se dispondrán un edificio de 4 pisos, con 20 viviendas en dos de los lotes y un edificio de 4 pisos de 16 viviendas en el último lote.

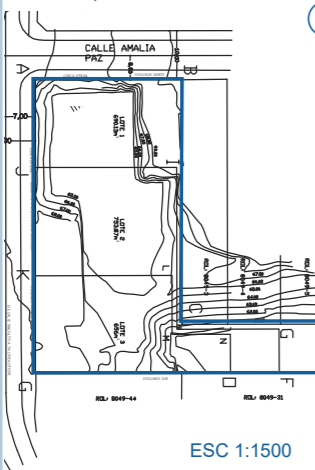
Este proyecto esta bajo el subsidio DS49 y busca integrar familias de distintos estratos sociales dentro de la urbe.

Plano ubicación



ESC 1:10000

Planta emplazamiento



ESC 1:1500



MALFATTI

"Malfatti" es un proyecto de obra nueva, que se ubicará en calle Amelia Paz N° 314, Cerro Placeres, Valparaíso, el mandante es SERVIU y cuenta con 2.100 m2 de superficie de terreno.

Actualmente, esta en etapa de anteproyecto, en el cual se analizaron las restricciones del certificado de informaciones previas, determinando que para ese terreno solo podrá albergar un máximo de 20 viviendas, por lo cual para sacar el máximo provecho del terreno, se realizó la subdivisión del terreno en 3 lotes, quedando con superficies de terreno de 690.13, 753.87 y 656 m2, con una proyección de superficie a construir de 1100, 1100 y 880 m2 respectivamente. Además, se considera que un 60% del lote debe contener "área verde"

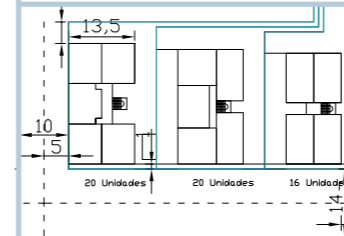
Se proyectarán en total 56 unidades habitacionales, de las cuales se dispondrán de 20 viviendas en el primer y segundo lote, y 16 viviendas en el tercer lote, dispuestas en 4 niveles aprovechando al máximo la altura máxima permitida. Además, se dispondrá, por espacio, estacionamientos subterráneos, dado que por normativa se contempla un estacionamiento por unidad habitacional.

Al ser esta una oficina con el rol de entidad patrocinante, he aprendido que la arquitectura es un equilibrio entre la creatividad y la responsabilidad social, donde se busca proporcionar hogares adecuados para la mayor cantidad de personas posible, cumpliendo con los estándares de calidad y siguiendo los requerimientos mínimos para su habitabilidad.

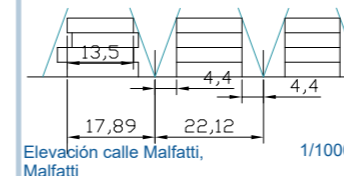
Además, he tenido la oportunidad de observar y aprender de diversos proyectos que se desarrollan simultáneamente en la oficina. Algunos están en sus etapas anteproyectos y otros en la finalización y próximos a revisión al SERVIU para su realización. A pesar de que no todos participamos en todos los proyectos, nos dan una mirada variada, aprendiendo de requerimientos básicos, tanto para el comienzo del diseño de un proyecto, como todo el papeleo que implica ingresar un proyecto.

FICHA 01 AVANCE NUMERO 01 MES DE AGOSTO AÑO 2023

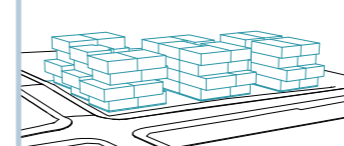
MARIANA ROSPIGLIOSI



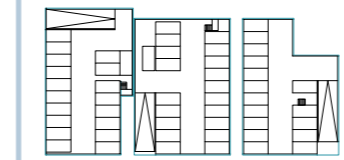
Plantas propuesta nivel 1, Malfatti 1/1000



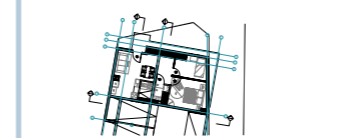
Elevación calle Malfatti, Malfatti 1/1000



Modelado 3D, Malfatti



Diseño subterráneos, Malfatti 1/1000



Planta viv. movilidad reducida, San Francisco 1/500



Modelo actualizado 3D, San Francisco

Malfatti y San Francisco

Durante el comienzo del mes se me solicitó el análisis de la cabida del proyecto Malfatti y la proyección de los estacionamientos que se encontrarían en el subterráneo correspondientes a cada lote.

Primero se empezó con el análisis de cabida el cual ya tenía un diseño preliminar, por lo que se debía verificar el cumplimiento de los requerimientos del CIP, esto nos dio parámetros como la superficie de ocupación del terreno teniendo como máximo un 40% de ocupación en el primer nivel, por lo que se verificó que lo proyectado no superara los 276,052 m2 en el primer lote, 301,548 m2 en el segundo y 262,04 m2 en el tercero. Además, se debía considerar que sea continuo a la línea oficial y a partir de los 6 metros de nivel se deberá retranquear 3m con respecto a la continuidad. Con todo eso recabado, se hizo un levantamiento volumétrico de la propuesta preliminar que se tenía en planta y elevación, ya que nos da un vistazo más rápido en todas las direcciones del proyecto, esto arrojó un sobre dimensionamiento en algunas de las viviendas y unas en el tercer piso que quedaban con pocos metros cuadrados, dado que se veían desfavorecidas por el retranqueo de los 3 m con respecto a la continuidad del primer nivel.

Luego, diseñe en planta los 3 subterráneos correspondientes para cada lote, quedando 19 estacionamientos en el primer lote y un estacionamiento en el nivel 1, 20 estacionamientos en el segundo lote y 16 estacionamientos en el tercer lote, para luego proyectarlos en 3D.

Con lo anterior hecho, es que lo revisé junto con el arquitecto a mi cargo, exponiendo los errores encontrados, por lo que quedamos en ir a la DOM, a revisar y a esclarecer algunas especificaciones del CIP.

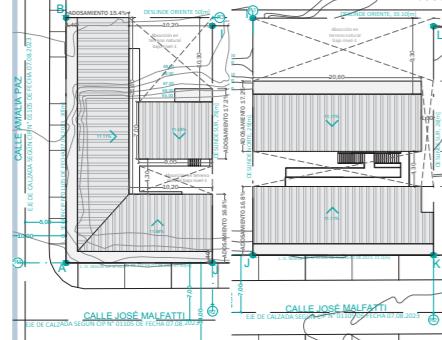
Además, y en paralelo, es que se dio prioridad y se dedicó más tiempo en el apoyo al proyecto de obra nueva San Francisco, el cual es un conjunto habitacional de 16 viviendas ubicado en calle Berruguet N° 150, barrio O'higgins, Valparaíso. En este caso se ayudó en la actualización de la planimetría y modelo 3D, y en la toma de decisiones con respecto a la nueva disposición de nuevos recintos, ya que de último momento, y por una mala coordinación, se desconocía que una de las familias designadas, contaba con un integrante con movilidad reducida, por lo que se tuvo que añadir una vivienda con los distanciamientos mínimos por normativa. Esto provocó que el local comercial proyectado para el primer nivel se descartará y en su lugar se ubicará esta vivienda, ya que no se contaba con más espacio en este nivel para ubicarla.

Durante el mes de Agosto, logré entender la importancia del análisis del Certificado de Informaciones Previas, el cual es un documento que contiene información oficial sobre un terreno. Este es de vital importancia en las primeras etapas de proyección, ya que contiene detalles como restricciones en altura máxima, densidad, uso de suelo, distanciamientos límites, y demás parámetros, que condicionan la morfología del proyecto.



FICHA 02 AVANCE NUMERO 02 MES DE SEPTIEMBRE AÑO 2023 MARIANA ROSPIGLIOSI

PLANTA DE EMPLAZAMIENTO Y TECHUMBRE 1/600



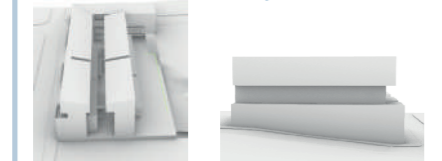
BONFATTI I BONFATTI II

USO	COEF. DE OCUPACION (C.O.)	COEF. DE COBERTURA (C.C.)	COEF. DE ALTURA (C.A.)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	0.25	0.25	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	0.35	0.35	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (D)	0.45	0.45	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (E)	0.55	0.55	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (F)	0.65	0.65	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (G)	0.75	0.75	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (H)	0.85	0.85	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (I)	0.95	0.95	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (J)	1.05	1.05	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (K)	1.15	1.15	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (L)	1.25	1.25	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (M)	1.35	1.35	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (N)	1.45	1.45	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (O)	1.55	1.55	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (P)	1.65	1.65	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (Q)	1.75	1.75	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (R)	1.85	1.85	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (S)	1.95	1.95	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (T)	2.05	2.05	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (U)	2.15	2.15	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (V)	2.25	2.25	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (W)	2.35	2.35	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (X)	2.45	2.45	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (Y)	2.55	2.55	3.5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (Z)	2.65	2.65	3.5

Cuadro normas urbanísticas BONFATTI I

SUPERFICIE ÚTIL (m²)	COEF. DE OCUPACION (C.O.)	COEF. DE COBERTURA (C.C.)	COEF. DE ALTURA (C.A.)
100	0.25	0.25	3.5
200	0.35	0.35	3.5
300	0.45	0.45	3.5
400	0.55	0.55	3.5
500	0.65	0.65	3.5
600	0.75	0.75	3.5
700	0.85	0.85	3.5
800	0.95	0.95	3.5
900	1.05	1.05	3.5
1000	1.15	1.15	3.5

Cuadro de superficies BONFATTI I



Vista aérea Vista por Amalia Paz



Vista por José Malfatti

Conjuntos habitacionales Bonfatti I, II y III (ex Malfatti)

Continuando con los anteproyectos de Bonfatti y dada las aclaraciones del CIP, es que ahora ya no se tendrán 3 estructuras aisladas, sino que se propone una fachada continua con una estructura aislada atrás, esto con la intención de que los 3 proyectos, den la ilusión de ser uno solo. En la continuidad que da a calle Malfatti se propone para los tres conjuntos, viviendas de un nivel, en el primer y segundo piso, y duplex en el tercer piso, todo con una altura de 10,9[m]. Hacia la calle Amalia Paz, también se plantea la misma disposición de los tipos de vivienda, pero considerando su pendiente, es que algunas viviendas quedaron enterradas, teniendo la vista hacia el interior del proyecto. Para la parte posterior de la continuidad de Bonfatti II y III se incorporan viviendas tipo duplex en el primer y tercer piso, y en Bonfatti I, una vivienda de un nivel en el segundo piso, y duplex en el tercer piso. En la parte central, de todos los proyectos, es que se encuentra toda la circulación mediante pasillos y escaleras, que conectan las diferentes viviendas.

Con esta nueva disposición y teniendo en cuenta el 40% de ocupación de suelo es que en Bonfatti I quedó con 18 viviendas con 12 estacionamientos subterráneos, en Bonfatti II 17 viviendas con 14 estacionamientos subterráneos y en Bonfatti III 16 viviendas con 12 estacionamientos subterráneos. Además bajo norma del artículo 2.4.2 de la OGC desde 1 hasta 20 viviendas, es que como requerimiento se debe contar con un estacionamientos de movilidad reducida. Por lo que para evitar una larga subida mediante rampas, es que se proyectó este estacionamiento en el primer nivel. Además se dispone de 3 estacionamientos de bicicletas. Todas las entradas tanto peatonal como vehicular, se contemplan en por calle José Malfatti.

Se disponen en láminas la ubicación, emplazamiento, plantas y elevaciones, además de esquemas y cuadros normativos, en donde se señala la ocupación por piso, densidad de ocupación, carga de ocupación, entre otros datos, todo esto como requerimiento para poder hacer el ingreso de los proyectos en la DOM, los primeros días de Octubre. En paralelo, prepare la documentación solicitada para el ingreso, las cuales son el listado de documentos y planos enumerados, el formulario de solicitud de aprobación de anteproyecto de obras de edificación, la carta al director para prescindir de algunos informes y planos y la memoria de intervención, la cual se solicita dado que los proyectos se emplazan en zona de conservación histórica placeres y esperanza, teniendo como objetivo dar cuenta que el proyecto intenta reproducir las características del barrio y respetar que a los vecinos no se les tape la vista en forma significativa. También se adjunta la patente profesional del arquitecto representante y el CIP.

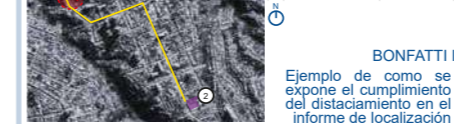
Durante este mes pude aprender sobre toda la documentación que se debe ingresar en la DOM. De las cuales una de las que más hay que tener cuidado con su llenado es el formulario de solicitud. En el cual se debe poner los datos de la propiedad, declaración jurada comprador, datos del propietario, datos de profesionales responsables, características principales del anteproyecto, como las superficies, normas urbanísticas, uso de suelo, etc., se debe indicar condiciones del anteproyecto, antecedentes que se adjuntan, entre otras cosas. Aprendí a hacer los cálculos para la carga de ocupación, el calculo de superficies útiles y comunes, y el calculo para la densidad de ocupación

FICHA 03 AVANCE NUMERO 03 MES DE OCTUBRE AÑO 2023 MARIANA ROSPIGLIOSI

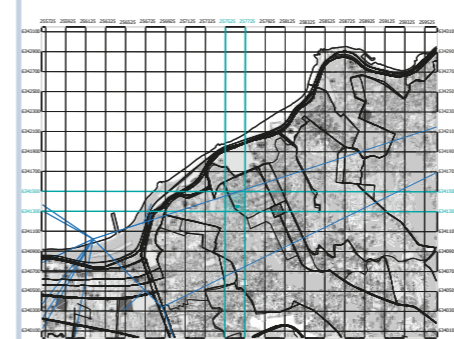
I. Ámbito: Recintos educativos.

Establecimientos educacionales existentes más cercanos que cuenten con a lo menos dos de los siguientes niveles educacionales operativos: prebásica, básica y/o media que se encuentren ubicados a una distancia recorrible peatonalmente no mayor a 1000 metros. En la siguiente imagen se muestran los recintos educacionales cercanos al proyecto con una tabla respectiva que señala las distancias.

Recintos educacionales (pre-básica, básica y/o media)	Distancia aprox. recorrible peatonalmente [m]
1 Colegio Jesuino D'Ánc	620
2 Escuela Republica de Paraguay	1100
3 Escuela Industrial Valparaíso	1150
4 Colegio Naranca	1300
5 Colegio Esperanza	1500
Recintos educacionales (Educación Superior)	
6 Universidad Técnica Federico Santa María	320
7 INACAP	1110



BONFATTI I Ejemplo de como se expone el cumplimiento del distanciamiento en el informe de localización



ESCALA GRÁFICA 0 0.5 1 km CAPAS DE INFORMACIÓN

- Equipo: Establecimientos Salud
- Equipo: Establecimientos Educativos
- Equipo: Red Transporte Público
- Equipo: Área Urbanizada
- Equipo: Área Verde

BONFATTI III Plano de emplazamiento georeferenciado



BONFATTI II Vista del KMZ en google earth

Conjuntos habitacionales Bonfatti I, II y III (ex Malfatti)

Posterior al ingreso para la aprobación de los anteproyectos de edificación en la Dirección de Obras, es que se revisó el listado de verificación del llamado en condiciones especiales para la adquisición de terreno, el cual es parte del DS 49. Este llamado es para que el SERVIU evalúe si cumplimos con los requerimientos para poder adquirir el terreno en el cual se emplazara el proyecto.

Dentro de los antecedentes a presentar, para cada uno de los 3 proyectos, desarrolle el informe de cumplimiento de las distancias de localización, este tiene por objetivo mostrar que la ubicación del proyecto cumple con los distanciamientos máximos recorribles peatonalmente a través de un bien nacional de uso público hacia los diferentes recintos, esto medido desde el punto más cercano del terreno. Se evalúa la distancia hacia recintos educacionales, establecimientos de salud, equipamiento comercial, deportivo o cultural, áreas verdes, servicios de seguridad y paradas de transporte público. En base a lo anterior, en el informe se expone el requerimiento, para luego graficar mediante una imagen intervenida señalando la ruta y una tabla con las distancias. Cumplir con la mayor cantidad de características de localización otorgan mas puntos para la propuesta, lo que se traduce en mas oportunidades para que el proyecto sea seleccionado.

También, realice el plano georeferenciado, el cual contiene un mapa a nivel macro, en el cual se destacan puntos de áreas verdes, de acceso al transporte público, salud y de educación; un mapa a nivel micro, en el cual muestra dentro de que coordenadas específicas se emplaza el proyecto; y un corte del perfil de las vías adyacentes al terreno. Todo esto nos entrega una vista rápida del entorno, para saber si se cumple con los requisitos expuestos en el informe anteriormente mencionado.

Por último, hice un archivo KMZ., el cual es un archivo indispensable que se abre en Google earth, para encontrar inmediatamente el terreno el cual se esta proponiendo. Este, además, entrega el polígono en el que esta inscrito el terreno, y su área.

Estos antecedentes desarrollados en conjunto con el estudio de cabida y ficha técnica, que se solicitan para el ingreso, están centrados en la localización de las propuestas, ya que el propósito mismo de este programa es no solo proporcionar una vivienda, sino también promover la inclusión socio espacial y facilitar el acceso de los grupos vulnerables de la población a áreas centrales bien localizadas.

Este mes pude aprender sobre el rol tanto de la Dirección de Obras Municipales como del SERVIU, estos aplican enfoques distintos al evaluar las condiciones del terreno. La orimera se centra principalmente en aspectos internos del proyecto, como distanciamientos, rasantes y altura, todo para que el proyecto se integre al entorno. Y el segundo, le presta mayor atención a su localización, y como el proyecto propone una ubicación que integre a las familias con su entorno circundante.



FICHA 04 AVANCE NUMERO 04 MES DE NOVIEMBRE AÑO 2023 MARIANA ROSPIGLIOSI

Formulario Único de Estadísticas de Edificación, INE

Sección de dotación de la infraestructura de urbanización, se indica el número correspondiente a que dotación presenta.

Sección de materialidad predominante, se indica mediante porcentajes.

PROYECTOS DS01 Y PROYECTO LYON (privado)

Posterior a la entrega de los insumos de los Bonfatti, ayude con los antecedentes para la solicitud de Permiso de Edificación, Obra Nueva (PON) de los proyectos DS01, que son proyectos enfocados en sectores medios de la población, ayudándolos a adquirir una vivienda, en sectores urbanos y rurales.

Dentro de lo que aprendí, fue a llenar el Formulario Único de Estadísticas de Edificación para la obtención del certificado de ingreso en línea, emitido por el INE. Dentro del contenido que se recopila esta definir el destino, clasificación y categoría de la construcción, la materialidad y la dotación de la infraestructura. Todos estos datos mencionados los utiliza el INE para realizar un catastro y estudios en el sector de la edificación, que ayudan a abordar con mayor eficiencia las problemáticas del mismo.

También, desarrollé un Informe de Riesgo por Quebrada y por Riesgo de Inundación de otra vivienda. En este caso, aparte de una registro fotografico del terreno, se consultó el Plano PR-VM: Restricciones del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar. Utilizando un extracto de este, e interviniendo sobre él, dependiendo del caso, demarcando quebradas o dando cuenta que los ejes del cauce esta una distancia mayor a la del riesgo, además del registro fotográfico del terreno, se pudo declarar que la edificación que se proyecta, pese a que la zona se encuentre restringida, no se emplaza sobre un área de riesgo, por lo tanto, no correspondería someter a un estudio fundado de riesgos del proyecto.

En paralelo, se me asignó trabajar en el proyecto LYON, y en lo correspondiente para el ingreso PON. Como premisa el terreno, ubicado en Carlos Lyon N°730, Cerro Cárcel, Valparaíso, fue sometido a subdivisión, quedando 4 lotes, de los cuales 3 contienen una vivienda, y el último contiene siete viviendas, por lo que esto significó trabajar en 4 solicitudes independientes. Me entregaron las plantas con mobiliario como primer insumo y el plano de subdivisión, y en base a eso, separé los lotes con sus respectivas viviendas y realicé el trabajo técnico en las plantas, como la valorización de líneas, demarcar ejes y cotas, además de agregar la planta de techumbre y emplazamiento. También, desarrollé 4 elevaciones y 3 cortes por cada lote y empecé con los cuadros normativos.

Por último en el mes, llegaron pequeñas observaciones en los proyectos Bonfatti, como unificar los dos volúmenes del terreno como uno solo, y agregar un esquema del área verde, para mostrar más rápido que se cumple con el 60% de esta área exigida. Estas se subsanaron, y se procedió a sacar el triplicado de las láminas para el ingreso en la DOM.

Este mes aprendí sobre un tipo de área restringida, que sería el "área de riesgo", esta área está definida en el artículo 2.1.17 de la OGUC y, específicamente, en el CIP en un recuadro se indica si el terreno está condicionado por ser o no un área de riesgo. Estas entregan un límite, determinando el tipo de construcción, por razones de seguridad contra desastres naturales. Por lo que se pide, si es que se requiere, la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole, para subsanar o mitigar los posibles efectos del área de riesgo.

Informe de Riesgo - Quebrada



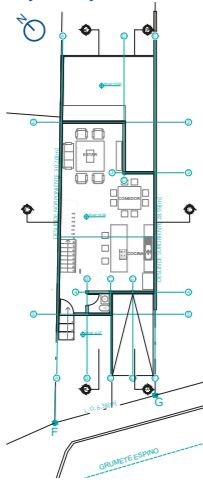
EXTRACTO PR-VM-02: RESTRICCIONES I MODIFICADO (ELABORACIÓN PROPIA)

Se aprecian ejes de quebradas, más no un área de restricción de edificación por posible riesgo



Registro Fotografico

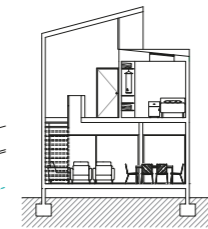
Proyecto Lyon - Lote 1



Planta nivel 1 ESC 1:300

NORMAS URBANISTICAS	PROYECTADO	PERMITIDO
DENSIDAD	NO SE DEFINE	NO DEFINE
COPY DE OCUPACIONES PISO SUPERIORES	SI	SI
COPY DE OCUPACIONES PISO	SI	SI
COPY CONECTIVO VIALIDAD	SI	SI
CONTORNAMIENTO	NO	NO
TIPO DE TIPO	NO	NO
SISTEMA DE AGUAS	CONTINUA	CONTINUA
AGUAS	NO	NO
PROTECCION	NO	NO
ALTIMETRIA EN METROS VIGAS	SI	SI
ESTACIONAMIENTOS AUTOMOVILES	NO	NO
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	NO	NO
ESTACIONAMIENTOS MOTOCICLETAS	NO	NO
PROTECCION ESTACIONAMIENTOS	NO	NO

cuadro normas urbanísticas



Corte C-C ESC 1:200



Bibliografía

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. (2020). Ley N.º 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. Recuperado de <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1039424>

Biblioteca del Congreso Nacional de Chile. (2022). Ley N.º 21.450 sobre el Aporte Fiscal Habitacional. Recuperado de <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1193027>

Dipres - Dirección de Presupuestos. (2022). Informe financiero DS49: Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Recuperado de https://www.dipres.gob.cl/597/articles-307272_doc_pdf.pdf

Municipalidad de Valparaíso. (s.f.). Plan Regulador Comunal. Recuperado de <https://municipalidaddevalparaiso.cl/prc/>

Municipalidad de Viña del Mar. (s.f.). Materias que define un Plan Regulador Comunal. Recuperado de <https://prc.munivina.cl/noticias/materias-que-define-un-plan-regulador-comunal/>

MINVU - Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2018). Lista de Verificación de Antecedentes Banco de Postulación DS49 Colectivo (Circular DPH-FSEV-35-2018). Recuperado de https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2019/05/LISTA-DE-VERIFICACION-DE-ANTECEDENTES-BANCO-DE-POSTULACION-DS49-COLECTIVO_Circular-DPH-FSEV-35-2018.pdf

MINVU - Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (2023). Calendario Llamados 2023 (Circular 1 Metas 2023). Recuperado de <https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2023/01/Calendario-Llamados-2023-Circular-1-Metas-2023.pdf>

MINVU - Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (s.f.). Fondo Solidario de Elección de Vivienda DS49. Recuperado de <https://serviumetropolitana.minvu.gob.cl/fondo-solidario-de-eleccion-de-vivienda-ds49/>

MINVU - Ministerio de Vivienda y Urbanismo. (s.f.). Planificación Urbana: Plan Regulador Comunal. Recuperado de <https://www.minvu.gob.cl/elementos-tecnicos/circulares-division-de-desarrollo-urbano-ddu/planificacion-urbana-plan-regulador-comunal/>

Urbanismo Social. (s.f.). Subsidio DS49: Fondo Solidario de Elección de Vivienda. Recuperado de <https://urbanismosocial.cl/subsidio-ds49/>

Nacional, B. del C. (2006) Biblioteca del Congreso Nacional: Ley Chile, www.bcn.cl/leychile. Recuperado de: <https://www.bcn.cl/leychile/>

[navegar?idNorma=247299](https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=247299)

Plan de emergencia habitacional, 2022-2025 1. Recuperado de: [https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2022/07/Plan de Emergencia Habitacional.pdf](https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2022/07/Plan-de-Emergencia-Habitacional.pdf)